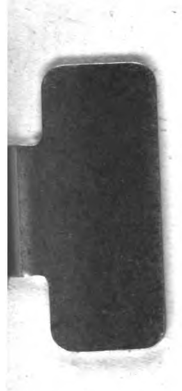
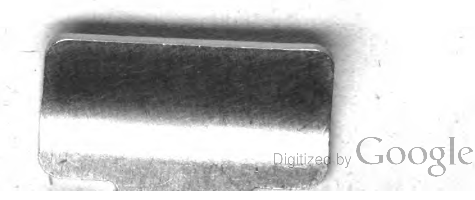



SEAL OF THE UNIVERSITY OF CALIFORNIA
LET THERE BE LIGHT
1868



Grundsätze

über die

Abschätzung

der

Landgüter.

Zur Prüfung

der

Oeconomen, Forstverständigen und Rechtsgelehrten,

entworfen

von

Joseph Ritter von Jordan,

k. k. Landrathe.

Zweite, nach rationellen und practischen Principien gänzlich umgearbeitete Auflage

von

Philipp Rothkögel,

Wirthschaftsrath und Mitglied der k. k. Wiener Landwirthschafts-Gesellschaft.

Wien, 1839.

Verlag und Druck von J. B. Wallishausser.

Größe, Zahl und Materie eines Dinges werden nur durch messen, wägen, abzählen sicher bestimmt, woraus auch dessen Werth nach der Beschaffenheit und nach bestimmten Preisen richtig gefolgert, dieses Urtheil aber durch Schätzung oder Würderung, Würdigung, Taxation thätig erwiesen wird.

v. Burgsdorf.

Dem Hochwohlgebornen

Herrn Herrn

Joseph Freiherrn von Knorr,

k. k. Staats- und Conferenzrathe, Ausschuß der n. ö. Herren Stände, Mitgliede der k. k. Wiener- wie auch der Landwirthschaftsgesellschaft in Krain, Ritter des St. Stephans-Ordens, und Herrn der Herrschaft Stiebar zu Gresten ꝛc. ꝛc.

in Ehrfurcht gewidmet

von

dem Verfasser.

Vorrede

zur zweiten Auflage des Ritter Joseph v. Jurdan'schen Werkes.

Obschon nach 38 Jahren noch das Werk des k. k. Landrathes, Herrn Ritter Joseph v. Jordan, 1800 zu Prag herausgegeben, über die gerichtliche Abschätzung der Landgüter in den Augen competenter Gewährsmänner keineswegs seinen Ruf als das beste, und bisher noch durch keine neuere Schrift für diesen Entzweck entbehrlich gemachte Werk verloren hat, so liegt doch gerade in diesem günstigen Urtheile Sachkundiger der gültigste Beweis, daß eine, den veränderten Verhältnissen der vielbewegten Zeit, so wie auch den besonderen Eigenthümlichkeiten Oesterreichs gegen Böhmen, als das Geburtsland jenes Werkes, angeeignete Umarbeitung weder verdienstlos noch überflüssig seyn dürfte.

Ich habe mich an die Wiedereinführung dieses, lange vergriffenen Werkes gewagt, mit dem fest vor Augen behaltenen Vorsatze, den eigenthümlichen, so faßlichen als wohlgeregelten Gang des schätzenswerthen Autors im Ganzen nicht zu verrücken; ich habe ebendarum weder an der Eintheilung überhaupt, noch an der Behandlung der einzelnen Rubriken — soweit selbe dem gesetzlichen und agricolen Zustande beider Länder gemein sind — von demjenigen willkührlich etwas abgeändert, was mir allzeit bleibend wahr und richtig, dabei auch deutlich und umfassend genug geschrieben scheint; darum habe ich fast alle Rubriken getreulich in der Ordnung und nach denselben leitenden Hauptgrundsätzen in die Verhandlung

nsch

nd re

n Ert

mit de
der G
er un

sen.

überh
ihrer G

es dur

ei

weide,
Eigenscha

Darstellung de

ste

ück
Ob
Gr
Lu
Ho
So

gezogen, welche Herr Ritter Joseph v. Jordan ihnen angewiesen hat. Die gebührende Achtung und Ehre durfte nach meinem Begriffe dem ersten Begründer einer solchen systematischen Darstellung der richtigen Schätzungslehre am wenigsten von einem spätern Bearbeiter derselben angetastet werden.

Aber indem ich den Plan des Ganzen als den Rahmen betrachtet habe, in welchen ich das neue Bild einpassen wollte, glaubte ich es mir und dem Kreise derjenigen, für welche diese Schrift bestimmt ist, schuldig zu seyn, alles dasjenige in der Darstellung und gründlichen Entwickelung der speciellen Normen auffassen zu müssen, was der gegenwärtige Standpunct der Wissenschaft über die vielverzweigte landwirthschaftliche Technik an die Hand liefert. Der Widmung des Werkes zunächst für alle Theilnehmer an gerichtlichen Güterabschätzungen — vom Stande der Rechtsgelehrten nicht minder als der Wirthschafts-, Forst- und Baukundigen — eingedenk, konnte ich es bei weitem nicht für genügend ansehen, mit Herrn v. Jordan bei irgend einem oder dem andern Zweige der Gütererträgnisse auf die Voraussetzung der nöthigen Vorkenntnisse in allen so mannigfaltigen Fächern bei jedem einzelnen Theilnehmer an diesen Schätzungen zu bauen, und nach seiner Behandlungsart der Gegenstände bloße Resultate hinzuwerfen, ohne für jedes derselben vorher möglichst genau den Weg zu bestimmen und rationell zu erklären, auf welchem der Abschätzer wandeln muß, um zu jenem nach Vorschrift und Absicht dieser Schätzungen zu gelangen. Ich glaube — besonders in dem öconomischen und forstlichen Theile — hierdurch Einiges geliefert zu haben, was bisher im Vereine der Theorie mit der Praxis von den Schriftstellern noch viel zu wenig beachtet worden ist. Wir besitzen weitläufige rationelle Abhandlungen von werthvollem Inhalte, doch liefern solche bei ihrem zu großen Umfange für den gewöhnlichen, wenn schon nicht ungebildeten Practiker zu wenig

Stoff für sein Verlangen nach bündiger Belehrung in dem Gebiete der Anwendung auf Geschäft und practisches Verfahren: wir haben insbesondere im Fache der Forstlehre nach Burgsdorf durch Cotta, Laurop, Hartig, und später noch durch neuere Schriftsteller der Taxations- und Forsteintheilungs- und Behandlungssysteme so viele, und darunter von classischem Werthe; aber dennoch liegt keinem derselben genau diejenige Tendenz zum Grunde, welche der Abschätzer bei gerichtlichen Erhebungen über den bestimmten Werth eines Landgutes, wie es eben jetzt seinem Urtheile unterzogen wird, aufzufassen hat.

Ich habe also vorzüglich in diesen beiden wichtigen Zweigen des gutsherrlichen Besitzstandes für nothwendig erachtet, von dem Gange des Herren von Jordan abzuweichen, Vieles hinzugefügt, Manches verändert, meine oder vielmehr die Ansichten und Ueberzeugungen der gegenwärtigen Zeit statt jener der Vergangenheit an den Platz gestellt, und dabei die Lehren der Theorie den Erfahrungen der Praxis, so viel es Raum und Zweck gestatteten, immer vorausgehen lassen.

Nur von einem gänzlichen Layen in dem Gebiete der Landwirthschaftswissenschaft dürfte ich die Zumuthung zu besorgen haben, als dünkte ich mir dadurch etwas Neues, Selbstgeschaffenes liefern zu wollen; fern von diesem Wahne kann ich nur den Wunsch aussprechen, daß das, was ich hier in zusammengezogener Kürze aus den Werken der wohlbekannten landwirthschaftlichen Schriftsteller neuerer Zeit benützt habe, für belehrend und zum Zwecke führend erkannt werde.

Was ich wirklich noch aus Eigenem hinzuthat, um den eigenthümlichen Gang der Abschätzungen in seinen geregelten Formen festzusetzen, verdankt seinen Ursprung dem weit umfassenden Systeme, auf welches die neueste Steuerregulirung Oesterreichs basirt worden ist, und von welchem mir das Glück zu Theil wurde, durch

meine Verhältnisse in sehr genaue Kenntniß gesetzt zu werden. Diesem, ich glaube sagen zu dürfen, nicht unwichtigen Theile der Ergänzungen der gegenwärtigen Auflage gegen die frühere konnte nun passend kein anderer Platz angewiesen werden, als bei der Durchführung der Schätzungsgrundsätze für jede einzelne Rubrik, und ich wollte lieber dem Vorwurfe mich Preis geben, so Manches, was logisch betrachtet zum practischen Theile gehört hätte, der nach Herrn von Jordan erst im vierten Abschnitte des Werkes seinen Platz findet, unter den theoretischen Grundsätzen der früheren Abschnitte mit aufgenommen zu haben, als aus zu ängstlicher Befolgung jener doch nur idealen und willkührlichen Absonderung im theoretischen Theile so Manches dunkel und oberflächlich gelassen zu haben, im practischen Theile aber durch beständige Zurückbeziehungen auf die früher bloß abstract hingestellten Grundsätze desto weitschweifiger werden zu müssen, und eben dadurch den Leser um die lebendige Anschauung zu bringen, indem die im zweiten oder dritten Abschnitte gleich nach dem aufgestellten Schätzungsprincip gegebene Anwendung auf solche Weise davon würde losgerissen worden seyn, und daher entweder bei ihrem späteren Erscheinungen im vierten Abschnitte erst der Beziehung auf die vorausgeschickten theoretischen Grundsätze bedurft, oder sich, so nackt und bloß hingestellt, weder begründet noch verständlich genug gezeigt hätte.

Wo ich übrigens Herrn von Jordan's Ansichten nicht gänzlich beipflichten konnte, und aus überzeugenden Gründen nicht durfte, habe ich wenigstens andeutungsweise berührt, welche Meinung Er von dem Gegenstande hatte, und dagegen diejenige mit Gründen beleuchtet, zu welcher ich mich hinzuneigen für nöthig fand.

Inhalts-Verzeichniß.

Einleitung.

Erster Abschnitt.

Allgemeine Grundsätze zur Abschätzung der Landgüter.

Zweiter Abschnitt.

Von der Schätzung der einzelnen Rubriken eines Landgutes.

Rubrik 1.

Von der Schätzung der Gebäude.

Rubrik 2.

Von der Schätzung des Ackerlandes.

Rubrik 3.

Von der Schätzung der Wiesen.

Rubrik 4.

Von der Schätzung der Huthweide.

Rubrik 5.

Von der Schätzung der Gärten.

Rubrik 6.

Von der Schätzung der Weingärten.

Rubrik 7.

Von der Schätzung der Fischteiche.

Rubrik 8.

Von der Schätzung der Waldungen.

Rubrik 9.

Von dem fundus instructus.

Rubrik 10.

Von der Schätzung der trockenen Gefälle.

Rubrik 11.

Von der Schätzung einiger mit der Landwirthschaft in Verbindung stehender Gewerbe.

Dritter Abschnitt.

Von jenen Lasten und Ausgaben, welche von dem ganzen Schätzungswerthe abzuziehen sind.

Vierter Abschnitt.

Von dem practischen Vorgange bei der Schätzung.

Grundsätze

über die

Abschätzung der Landgüter.

Einleitung.

§. 1.

Schätzen heißt: den Werth einer Sache bestimmen. Unter dem Begriffe Werth aber werden überhaupt jene Eigenschaften einer Sache verstanden, wegen welcher dieselbe ein Gegenstand unserer Wünsche ist. Dieser Wunsch mag nun in der allgemein anerkannten Nutzbarkeit der Sache selbst, oder blos in der eigenen Ideen-Association des Wünschenden seinen Grund haben, so bleiben immer jene Eigenschaften, welche den allgemein anerkannten Nutzen, oder die Uebereinstimmung mit der besondern Ideen-Association des einzelnen Menschen erzeugen, oder wenigstens hoffen lassen, die Ursache unseres Wunsches, und geben daher der gewünschten Sache ihren Werth. Daß nun dieser Werth theils wahr, theils aber eingebildet seyn könne, folgt eben hieraus. Denn wenn es die allgemein anerkannte Nutzbarkeit, somit die Sache selbst in abstracto ist, wegen welcher wir sie wünschen, so ist dieß ein wahrer Werth (pretium verum); wenn aber die Sache blos für einzelne Menschen einen bestimmten Werth hat, so ist dieser Werth bloß eingebildet (pretium affectionis), oder er kann nach dem Maße, als der für einen einzelnen Menschen daraus zu ziehende Nutzen auf solchen Verhältnissen und Eigenschaften einer Sache beruht, welche denselben nur für diesen Einzelnen daraus ziehen lassen, auch relativer Werth genannt werden. Kurz ausgedrückt: Was Allen werth ist, hat wahren Werth, was nur einigen Menschen werth ist, hat eingebildeten Werth. Aus der obigen Bestimmung des Begriffes Werth geht die Folgerung hervor, daß Dinge, die ein allgemein anerkanntes Vergnügen gewähren, eben auch von anerkanntem Nutzen sind, und einen wahren Werth haben; denn auch sie erzeugen den allgemeinen Wunsch, sie zu besitzen. Die besondere An-

wendung dieser allgemeinen Bestimmung wird bei der Schätzung der Landgüter im 7. §. vorkommen.

Es ist hier nur noch am Platze, um den Begriff des Werthes einer Sache im Allgemeinen vollständig zu erschöpfen, dessen Verschiedenheit auch nach seiner objectiven und subjectiven Beziehung zu betrachten.

Jede Sache, an und für sich selbst als Object betrachtet, besitzt einen solchen objectiven Werth (das ist einen, in ihr selbst beruhenden, allgemein anerkannten, innern Werth), welcher in so fern bleibend und unwandelbar ist, als die Substanz der Sache keine Veränderung erleidet.

Der subjective Werth einer Sache aber liegt nicht in ihr selbst, sondern in den Verhältnissen der Sache zu der Person ihres Besitzers oder des Liebhabers, welcher nach dem Besitze dieser Sache strebt, und modificirt sich in einer und derselben Sache höher oder niedriger nach den mannigfaltigen Beziehungen, in welchen der Besitz der Sache zu den persönlichen Verhältnissen ihres Besitzers (des Subjects) stehen kann.

Wenn es sich um eine gerichtliche Schätzung handelt, so kann von keinem andern, als dem wahren Werthe, und von keiner andern, als einer vollen Beweis erwirkenden Erhebung dieses Werthes die Rede seyn, weil hierin die Wesenheit einer gerichtlichen Handlung besteht. Es ist daher die gerichtliche Schätzung eines Landgutes die rechtliche Beweisführung über den wahren Werth desselben.

§. 2.

Eine durch gerichtlichen Beweis bestimmte Wahrheit muß klar und verläßlich seyn, somit jeden Zweifel nach Möglichkeit entfernen; daher auch bei der gerichtlichen Schätzung eines Landgutes die gerichtliche Strenge um so erforderlicher ist, als hiervon sowohl der öffentliche Credit, somit das allgemeine Wohl, als auch die Sicherheit der einzelnen Menschen in ihren Privathandlungen abhängt. Denn überspannte Abschätzungen führen sowohl Gläubiger als Käufer in das Verderben; der zu gering bestimmte Werth eines Landgutes aber schadet dem Eigenthümer desselben dadurch, daß sein Credit schwächer, und vielleicht auch bei sich ereignendem Verkaufe der Käufer karger wird.

Im Ganzen aber bewirkt die Unverläßlichkeit der Abschätzung Mißtrauen gegen die Sicherheit des Realcredits, der wesentlichsten Quelle des Nationalreichthums. Beweggründe genug, um mit aller Sorgfalt die Grundsätze aufzusuchen, nach welchen die Schätzung der Landgüter vorzunehmen ist. Um aber dießfalls nichts außer Acht zu lassen, dürfte folgender systematischer Gang der diensamste seyn:

1. Frägt es sich: nach welchen Grundsätzen die Schätzung der Landgüter, das ist die Bestimmung ihres Werthes überhaupt geschehen müsse.
2. Diese allgemeinen Grundsätze führen ganz natürlich zu den einzelnen Rubriken der Landgüter, weil sich nicht alle Gegenstände der Landwirthschaft, rücksichtlich ihres Werthes, gleich verhalten, sondern die Eigenschaften der einzelnen Rubriken den Gesichtspunkt zeigen, nach welchem sie gewürdiget werden müssen.
3. Und da alle Landgüter mit unzertrennbaren Lasten und Ausgaben verbunden sind; so ist zu untersuchen, was von dem Abschätzungswerthe abzuziehen komme, um den reinen Werth zu erörtern?

Diese drei Gegenstände begreifen die Theorie der Abschätzungen; es erübriget dann noch, zu sehen

4. auf welche Art die Abschätzung practisch vorzunehmen, und die Abschätzungs-Urkunde (das Abschätzungsprotocoll) zu verfassen sey?

Erster Abschnitt.

Allgemeine Grundsätze zur Abschätzung der Landgüter.

§ 3.

Da der Werth einer Sache in jenen Eigenschaften besteht, wegen welcher dieselbe ein Gegenstand unserer Wünsche ist, so ist vor allem Andern zu untersuchen, welche Eigenschaften hier in Erwägung kommen.

Bei allen körperlichen Dingen sind die ersten, und für uns interessantesten Eigenschaften: die Größe und die Güte (Quantität und Qualität); und diese Eigenschaften sind es, wegen welchen wir den Besitz einer Sache mehr oder weniger wünschen.

Wenn daher der Werth überhaupt als das Product der Größe mit der Güte angenommen wird, so ist der Satz mathematisch richtig, und führt zu der ersten Regel der Schätzung eines Landgutes, nämlich: Die Schätzung jeder Rubrik eines Landgutes beruht auf einer möglichst genauen Bestimmung der Größe und Güte (Quantität und Qualität) derselben. Denn diese beiden Eigenschaften sind wesentlich, und geben daher auch einen verläßlichen Werth, den Zweck jeder Schätzung. Die Schätzung selbst aber ist nichts anderes, als ein, auf möglichst sichere, thatsächliche Gründe (Quellen) gestütztes — motivirtes — Urtheil, und die umsichtige, verständige Aufsuchung, Benützung und Anwendung dieser Quellen macht die erste wesentliche Aufgabe des Schätzers, so wie einen vorzüglichen Gegenstand des nachstehenden Unterrichts über die Abschätzung der Landgüter aus.

Aus dieser Darstellung der allgemeinen Schätzungsgrundlage ergibt sich eine weitere Unterscheidung in solche, das Urtheil des Abschätzers leitende Gründe (Quellen), welche außer seiner

eigenen Intelligenz liegen, mithin von ihm aufgesucht werden müssen, und bei welchen sein Verdienst in ihrer verständigen Aufsuchung, Zusammenstellung und Anwendung im engeren Sinne beruht, wie dieses in Beziehung auf die Größe (Quantität) des zu schätzenden Objects durchaus, in Betreff seiner Güte (Qualität) aber in so weit Statt findet, als er die später umständlich zu zeigenden Quellen über die Art und Weise und den Ausschlag der bisherigen factischen Benützung einer jeden einzelnen Rubrik des Landgutes zu erforschen, zu prüfen, und seiner Schätzung als Rechtfertigung anzueignen verstehen muß. Niemals aber werden diese von Außen her gesammelten Gründe dem Abschätzer allein genügen, sein Urtheil über die Güte (Qualität) festzustellen, wenn er mit denselben nicht seine eigene persönliche Erkenntniß des wahren Werthes und die innere Ertragsfähigkeit, gestützt auf vollkommene rationelle und practische Erudition, in Verbindung zu stellen, oder nöthigenfalls den ersteren auch entgegenzusetzen vermag.- Der zweite, gleich wichtige Theil seiner Aufgabe bleibt es daher (in deren richtiger Lösung sich der wahrhaft verständige Abschätzer am sichersten bewährt) keiner dieser beiden Gattungen von leitenden Gründen zur Schöpfung seines Ausspruches sich mehr hinzugeben, als es die Umstände und Verhältnisse in jedem einzelnen vorkommenden Falle gestatten oder nothwendig machen. Sein Ausspruch würde eben so sehr an Gründlichkeit und Wahrheit verlieren, wenn er, ohne schuldige Aufsuchung und Prüfung der Quellen, blos unbedingt auf seine persönliche Kenntniß von dem Localwerthe der einzelnen Rubriken eines Landgutes compromittiren, als wenn er, ohne den aufgefundenen Resultaten aus den Daten der vorhandenen Rechnungen, Pachtungen, Zeugenaussagen u. dgl. kurz ohne den erhobenen Nachweisungen über die bisherige Benützung seine persönliche Erkenntniß des wahren, inneren Werthes gegenüber zu stellen, seine Schätzung gleichsam als eine bloße Rechnungsaufgabe durchführen wollte.

§. 4.

Es darf aber hier das Wort Größe nicht immer in seiner buchstäblichen Bedeutung, nämlich als Product der Länge mit der Breite genommen werden, sondern es ist in diesem Falle der Begriff des lateinischen Wortes quantitas — mit dem darin liegenden Nebenbegriffe von Menge eigentlich anzuwenden, so daß man dem Worte Größe

hier füglich das Wort **Quantität** substituiren kann, und dabei zuweilen nicht sowohl auf den Raum als auf die Bestandtheile der zu schätzenden Sache sehen muß.

Die **Größe**, beziehungsweise auf den **Umfang**, wird in Rücksicht auf das liegende Grundeigenthum eines abzuschätzenden Landgutes gegenwärtig ohne besondere Bemühungen des Abschätzers erhoben, nachdem die Detail-Vermessung für den Cataster in Oesterreich den Besitzstand jedes einzelnen Grundeigenthümers, selbst nach jeglicher besondern Culturgattung, äußerst genau und vollständig nachweiset, und die hierüber vorliegenden Mappen jeden möglichen Anstand zu beheben vermögen.

Eben so wird durch die, in Beziehung auf Grundbesitzthum und Gebäude nunmehr geschlossenen Catastral-Acten die Größe der Gebäude sowohl nach der Grundfläche, welche sie einnehmen, als nach der Anzahl der in ihnen enthaltenen Wohnungsbestandtheile ausgewiesen.

§. 5.

So wenig beträchtlich demnach die persönliche Mühewaltung des Abschätzers in Beziehung auf die **Größe** der zu schätzenden Objecte nach ihrem Umfange zu seyn pflegt, so weitläufig und schwierig wird demselben die richtige Bestimmung der **Güte** oder **Qualität**, unter welcher jene Eigenschaft einer zu schätzenden Rubrik verstanden wird, durch welche diese dem Menschen nützlich wird, es mag nun dieser Nutzen im Erträgnisse, oder im Vergnügen, oder in der Bequemlichkeit bestehen. Diese Qualität zu bestimmen, ist das eigentliche Geschäft der Kunstverständigen. Da aber die Begriffe hierüber so sehr relativ sind, und der Endzweck einer gerichtlichen Schätzung dahin geht, daß die Qualität der zu schätzenden Sache mit aller möglichen rechtlichen Gewißheit bestimmt werde, so ist es erforderlich, die allgemeinen Grundsätze zu erörtern, nach welchen die Qualität a) zu **untersuchen**, b) zu **beurtheilen**, und c) zu **schätzen** ist.

§. 6.

A. Wenn die Qualität einer Sache **untersucht** werden soll, so werfen sich von selbst zwei Fragen auf: nämlich: wozu ist diese Sache? — und in wiefern entspricht sie ihrem Endzwecke? Diese einfachen aber nothwendigen zwei Fragen haben zum Resultate, daß **erstens** der **Endzweck** der Sache, und **zweitens** das **innere**

Vermögen diesem Endzwecke zu entsprechen, erhoben werde.

§. 7.

Was als Endzweck einer zu schätzenden Sache in Betrachtung komme, enthält die im vorigen §. gegebene Definition der Qualität, nämlich: der Nutzen, er mag im Erträgnisse, im Vergnügen oder in der Bequemlichkeit bestehen.

Obschon hiergegen eine Einwendung gemacht, und behauptet werden dürfte, daß nur allein das Erträgniß, nicht aber das Vergnügen oder die Bequemlichkeit bei einer Schätzung in Anschlag gebracht werden dürfe; so läßt sich doch mit Recht dagegen der Beweis führen, daß diese Behauptung aus folgenden Gründen unrichtig sey:

1. Was ein Gegenstand unserer Wünsche ist, hat einen Werth, und zwar einen wahren Werth, insofern Jedermann diese Wünsche theilt; Vergnügen und Bequemlichkeit aber sind Dinge, welche Jedermann sich wünscht; folglich haben selbe auch einen allgemeinen oder wahren Werth; und da der Werth einer jeden Sache bei ihrer Abschätzung in Anschlag kommen muß, so sind auch jene Sachen, deren Endzweck Vergnügen oder Bequemlichkeit ist, ein Gegenstand der Abschätzung. Es läßt sich in Beziehung auf dieses Vergnügen oder diese Bequemlichkeit nur die Beschränkung anwenden, daß selbe von solcher Art seyn müsse, welche für Jedermann ein Gegenstand des Wunsches seyn, somit einen Werth besitzen muß; dagegen allerdings ein blos eingebildeter Werth solchen Gegenständen des Vergnügens oder der Bequemlichkeit zuerkannt wird, welche diese beiden nur für die Wünsche einzelner Menschen besitzen, denen mithin auch hier kein allgemeiner Werth beigemessen werden darf. Die Eigenschaften, welche ein bestimmtes Vergnügen oder eine Bequemlichkeit zum Endzwecke haben, müssen auch in der Sache selbst (im Objecte, nach §. 2) liegen, also objectiv seyn, um derselben einen allgemeinen, wahren Werth zu geben, wogegen subjective Eigenschaften nur in dem Verhältnisse einer einzelnen Person zur Sache beruhen, mithin nur einen eingebildeten relativen Werth enthalten.

Die Anwendung dieser Distinction wird bei der Abhandlung der besondern Rubriken deutlich werden.

2. Wenn angenommen wird, daß zwei Landgüter im Erträgnisse

völlig gleich sind, so wird jenes, das unter diesen beiden mehr Bequemlichkeit und Vergnügen darbietet, jedem Käufer willkommener seyn, als das andere; folglich werden sich für jenes bei übrigens gleichem Werthe des Erträgnisses mehrere Käufer finden. Der Werth einer Sache aber steigt in dem Verhältnisse, als sich die Concurrenz der Käufer vermehrt; also ist der Werth jenes Landgutes, welches unter übrigens gleichen Verhältnissen mehrere Gegenstände der Bequemlichkeit und des Vergnügens enthält, eben durch diese Gegenstände bedeutender; folglich sind Bequemlichkeit und Vergnügen bei der Schätzung eines Landgutes immerhin auch mit in Anschlag zu bringen.

3. Selbst jene Speculanten, welche bei dem Kaufe eines Landgutes lediglich ihren Gewinn beabsichtigen, müssen auf Bequemlichkeit und Vergnügen Rücksicht nehmen, weil sie bei dem Wiederverkaufe eben dieserwegen einen höheren Anwerth zu gewärtigen haben.

4. Wer gerichtlich das Eigenthum einer Sache sammt Früchten vindicirt, kann öfters auch den ihm entgangenen Nutzen der Bequemlichkeit als Entschädigung einklagen (rei infructiferae commoditas peti potest). Was aber selbst vor Gericht als Entschädigung eingeklagt werden kann, muß um so gewisser für einen wirklichen Nutzen angesehen werden, als jede Entschädigung das Resultat eines entgangenen wahren Nutzens ist, und daher die Gesetze voraussetzen, daß auch die aus einer nicht fruchtbringenden Sache zu erzielende Bequemlichkeit unter die Früchte gehöre.

Es dürfte demnach consequent erwiesen worden sein, daß sowohl das Erträgniß, als auch die Bequemlichkeit und das Vergnügen als Endzweck der zu schätzenden Sache bei der Untersuchung der Qualität angenommen werden müssen.

§. 8.

Insofern es aber nun weiter darauf ankommt, wie das innere Vermögen einer Sache, diesem Endzwecke zu entsprechen, erörtert werden soll, zeigen sich hierzu die verläßlichsten Mittel: 1. in der genauen Beaugenscheinigung; 2. in der Erhebung des bisherigen Nutzens; und 3. in der Prüfung desselben.

1. Rechtliche Wahrheit muß überzeugend seyn, und Ueberzeugung darf nicht auf Relation eines Dritten, auf Hörensagen, sondern muß auf eigene Einsicht gegründet werden. Hieraus ergibt sich die Noth-

wendigkeit einer genauen Beaugenscheinigung oder Ocularinspection.

Nach Benekendorf theilt sich die Ocularinspection sehr folgerecht in die allgemeine und in die besondere. Die allgemeine erstreckt sich auf die Lage und Beschaffenheit des ganzen Gutes, und auf das Verhältniß seiner Theile gegen einander und gegen die benachbarten Güter. Die besondere Beaugenscheinigung aber bezieht sich auf jede zu schätzende Rubrik in ihren individuellen Theilen, und sogar auf die Arten dieser individuellen Theile. Es genügt daher nicht an der Besichtigung eines jeden Hauses, oder eines jeden Ackers u. s. w., sondern es müssen auch alle Theile des Hauses beaugenscheiniget, und so auch das ganze Feld begangen werden, weil sehr oft ein Theil des Hauses gut, der ander baufällig, ein Theil des Feldes von der besten, der andere von mittlerer Gattung ist.

2. Durch diese Ocularinspection wird die Qualität der zu schätzenden Sache in abstracto erörtert; aber nun müssen sich auch die Kunstverständigen um den bisherigen Nutzen dieser Sache bekümmern. Ihre Untersuchung geht nun dahin, zu erheben: welches Erträgniß und respective welche Bequemlichkeit und welches Vergnügen dieser Sache bisher abgenommen wurde? Diese Untersuchung gibt gleichsam die Probe der Beaugenscheinigung, und wird die Kunstverständigen aufmerksam machen, ob sie die Sache aus dem wahren Gesichtspunkte genommen, oder solche zur mehreren Verläßlichkeit noch einmal zu beaugenscheinigen haben.

3. An und für sich ist die geschehene Benützung bloß ein Factum, und es dient daher die Untersuchung derselben niemals zum alleinigen Regulativ, sondern ist vielmehr lediglich ein Hülfsmittel zur Verläßlichkeit; sie wird aber solches um so mehr, wenn die Kunstverständigen bei ihrer Untersuchung auch die bisherige Benützung prüfen. Denn so wie sie untersuchen, ob diese zweckmäßig war oder nicht, ob diese Rubrik überspannt oder vernachlässigt wurde, so werden sie um so sicherer das wahre, innere Vermögen der Sache, ihrem Endzwecke zu entsprechen, zu erkennen im Stande seyn, und haben sie richtig untersucht, so ist ihr Geschäft auf eine richtige Basis gegründet, wonach die Beurtheilung um so leichter wird.

§. 9.

B. Obwohl die vorausgegangene Untersuchung den absoluten Nutzen der Sache zeigt, so darf es doch hieran nicht genügen, weil jeder Nutzen der Dinge relativ ist, und daher vorher, ehe die Sache im Geldwerthe angeschlagen (taxirt) wird, die Nothwendigkeit eintritt, den relativen Nutzen zu erörtern. Diese Erörterung bezieht sich auf vier Gegenstände, nämlich: 1. auf die Bewirthschaftungskosten; 2. auf die Localverhältnisse; 3. auf gewöhnliche Unglücksfälle, und 4. auf die Zeitumstände.

In der Vergleichung dieser vier Verhältnisse zu dem absoluten Nutzen jeder einzelnen, bereits untersuchten Rubrik eines Landgutes beruht das Geschäft der Beurtheilung.

Nach dieser Definition des Begriffes der Beurtheilung steht dieses Geschäft in dem Gegensatze zu dem, oberhalb erörterten Begriffe der Erhebung, indem letztere sich auf die Erforschung und Auffindung der äußerlichen, in die Sinne fallenden Merkmale und Eigenschaften, auf die Aufsuchung und Zusammenstellung derjenigen Quellen und Daten beschränkt, welche den bisherigen absoluten Nutzen der Sache nach dem Thatbestande darzuthun vermögen, der Beurtheilung aber eine, auf die eigene Erudition und Urtheilskraft des Abschätzers gestützte Vergleichung der untersuchten Sache mit den Bewirthschaftungskosten, Localverhältnissen, gewöhnlichen Unglücksfällen und Zeitumständen zum Grunde liegt, welche mehr das geistige Vermögen desselben in Anspruch nimmt. Um in einem allgemeinen Beispiele den Gang vorzuzeichnen, welchen der Abschätzer in seinem Raisonnement zur Beurtheilung des reinen Nutzens von einem Schätzungsobjecte zu befolgen hat, so wird angenommen, daß in der bereits von ihm nach ihrem Endzwecke und nach ihrem inneren Vermögen, diesem Endzwecke zu entsprechen, untersuchten Rubrik a) der absolute Nutzen gleich b) sey; wenn nun durch Erforschung der Abzüge, welche zur Erzielung dieses Nutzens theils baar geleistet, theils vom Nutzen selbst entbehrt werden müssen, sich deren Betrag gleich c zeigt (d. i. $b-c=x$) so gibt der absolute Nutzen b weniger dem Abzuge c den reinen Nutzen x. Der Werth dieses reinen Nutzens aber wird nach den Localverhältnissen und Zeitumständen bestimmt.

Es ist hier am Platze, noch die Frage aufzuwerfen, ob die in den

Verhältnissen eines Landgutes bisweilen begründete Möglichkeit, beträchtliche Meliorationen darin zu unternehmen, auch als ein besonderer Gegenstand der Beurtheilung bei dessen Schätzung betrachtet werden dürfe oder nicht? Obschon es zwar nicht zu läugnen ist, daß Käufer wohl oft darauf sehen, in wiefern die Möglichkeit zu solchen Meliorationen bei einem Gute vorhanden sey, so können diese dennoch keinen Gegenstand der Beurtheilung bei der Schätzung ausmachen, weil jede Sache, so wie sie liegt, und in ihrem Werthe, welchen sie gegenwärtig wirklich besitzt, geschätzt werden muß, weil die Möglichkeit der Melioration ohnehin in der Güte der Rubriken eines Landgutes selbst liegt, und weil der Gewinn der Melioration erst aus der Industrie und Speculation des Käufers, dann dem zur Melioration verwendeten Capitale entsteht.

§. 10.

1. Unter der Bewirthschaftung wird hier die Summe jener Auslagen und Abzüge verstanden, welche dem Erträgnisse einer Rubrik vorgehen. Dabei ist zu bemerken, daß: a) hier nicht von den Auslagen der ganzen Regie eines Landgutes, sondern nur von jenen die Rede ist, welche die einzelne Rubrik, wie solche ein Gegenstand der Untersuchung und Prüfung der Kunstverständigen ist, betreffen; z. B. bei Gebäuden die Erhaltung der sarta tecta, bei Wäldern die Bezahlung des Holzschlägerlohnes u. s. w.; b) daß es sich hier nicht blos um die baaren Auslagen, sondern auch um die Abzüge handelt, welche die Sache selbst erleidet; z. B. Samen, Dreschermaß; c) endlich daß alle Auslagen nach ihrem factischen strengen Bedarf bis zu jenem Zeitpunkte in Anschlag kommen müssen, wo der Nutzen der betreffenden Rubrik wirklich erzielt wird; alle Auslagen nämlich, welche zur nachhaltigen Productionsfähigkeit des Grundes erforderlich sind, um die gegebenen Producte in der gleichen Menge und Güte fortwährend zu erzeugen (Culturkosten) dann jene, welche, die Einsammlung, Zugutmachung und Aneignung der gewonnenen Puoducte zu ihrem bestimmten Gebrauche oder ihrem Umsatze in Geld erfordert (Erntekosten). In diesem letzten weiteren Sinne gehört die Dreschergebühr ebenfall unter die Erntekosten, weil durch das Ausdreschen erst das zum Hausgebrauch oder zum Verkauf verwendbare Korn gewonnen wird.

Von diesen Bewirthschaftungskosten sind die Regiekosten, Lasten,

Abgaben u. dgl. sorgfältig zu trennen, indem erstere in unmittelbarer Beziehung mit jener einzelnen Rubrik stehen, welche dieselben betreffen, und daher bei eben derselben in Abschlag gebracht, die letzteren aber als allgemeine Abzüge von dem ganzen Schätzungswerthe des Gutes überhaupt abgezogen werden. So z. B. gehört die Auslage auf Beamte — im baaren Gehalte sowohl als in Natural-Deputaten — nicht unter die Bewirthschaftungskosten einer oder der andern einzelnen Rubrik, weil diese Bewirthschaftungskosten nach obiger Definition sich blos auf die unmittelbar zur Erzielung des beabsichtigten Nutzens — oder Productes von einer einzelnen Rubrik erforderlichen Auslagen sich beschränken, nach deren Abzug von dem erhobenen absoluten Nutzen (nach §. 9) sich durch die später zu erörternde Veranschlagung im Gelde das wahre Grundcapital darstellt, dessen Werth an und für sich so lange unveränderlich bleiben muß, als die obigen vier, in §. 9 angegebenen Gegenstände keine Abänderung erleiden.

Da nun die Haltung und Bezahlung von Beamten auf einem Landgute in keiner unmittelbaren Beziehung mit irgend einem der besagten vier Gegenstände steht, auch die Bestimmung derselben eine materielle Einwirkung auf die Erzeugung oder Zugutmachung der Producte oder des Erträgnisses von einer besonderen Rubrik des Gutes keineswegs seyn kann, sondern dieselben vielmehr die Aufsicht und Leitung der Arbeiten entweder bei einer, oder gewöhnlich bei verschiedenen Ertragsrubriken zugleich zu besorgen haben, so kann ihre Bezahlung nur als eine Regie-Auslage im Allgemeinen betrachtet werden, und geschieht bei den Abzügen von dem Gesammtkörper eines Gutes.

§. 11.

2. Die Localverhältnisse wirken sowohl auf die Erzeugung, als auf den Absatz der Producte. In dieser Hinsicht wurde schon im §. 8 gesagt, daß die allgemeine Ocularinspection sich auf die Lage des ganzen Gutes, und auf die Verhältnisse seiner Theile sowohl unter einander, als gegen die benachbarten Güter erstrecken muß.

Was die Lage des ganzen Gutes betrifft, so ist solche nicht nur ohnehin beim Eingange der Schätzungsurkunde zu beschreiben, sondern insbesondere bei jeder Rubrik in Erwägung zu ziehen; denn diese Lage, z. B. Gebirge, und zwar von welcher Art: hohes oder Mittelgebirge, die Nähe einer Stadt oder der Getreidemärkte, die Nachbar-

schaft einer Fabrik oder Manufactur, einer Post-, Commercial- oder Landstraße, eines Flusses und dessen Beschaffenheit, das wärmere oder kältere Clima, wirken auf die Erzeugung und den Absatz der Producte, auf die Höhe des Arbeitslohnes, und haben daher den wichtigsten Einfluß auf den Werth jeder Rubrik eines Landgutes insbesondere, so daß die nämliche Lage oft einer Rubrik Vortheil, der andern aber Nachtheil bringt; z. B. ein Fluß schadet dem Nutzen des Ackerbaues oft durch Ueberschwemmungen, selbst durch die Höhe des Arbeitslohnes, da Taglöhner gewöhnlich an den Ufern des Flusses Beschäftigung finden, dagegen wird durch diesen Fluß der Absatz des Holzes erleichtert, und dadurch der Werth des Waldes erhöht. Hieraus fließt die Nothwendigkeit, daß nicht nur die Kunstverständigen die allgemeine Lage bei jeder Rubrik in Erwägung ziehen, sondern daß auch die Darstellung dieser örtlichen Verhältnisse in der Abschätzungsurkunde mit solcher Deutlichkeit und Bestimmtheit geschehe, daß Jedermann, der dieselbe einsicht, von dem Einflusse der Lage des Gutes auf den Werth der individuellen Rubriken unterrichtet werde.

Das Localverhältniß der Theile eines Gutes untereinander ist wichtig in der Oeconomie des Gutes selbst, weil dessen Theile immer in der engsten Verbindung untereinander stehen müssen. Das Augenmerk der Kunstverständigen muß folglich dahin gehen, zu erforschen, in wie fern jede einzelne Rubrik nicht nur für sich, sondern vorzüglich entweder durch oder für andere Rubriken dieses Gutes nützlich wird. Bei Wiesen z. B. tritt die Untersuchung ein, ob sie einen solchen Viehstand ernähren, daß für den Ackerbau der nöthige Dünger gewonnen werden könne; Teiche werfen oft keinen, mit ihrem Flächeninhalte verhältnißmäßigen Nutzen an und für sich ab, sie können jedoch durch ihren Schlamm nach der Beschaffenheit der Felder, durch Aufhaltung des Wassers für Mühlen, oder für die Bewässerung der Wiesen, durch Verwehrung öfterer Ueberschwemmungen bisweilen sehr nützlich seyn. Man sieht hieraus leicht die Wichtigkeit des Localverhältnisses der einzelnen Rubriken unter einander, wonach folglich auch der Werth der einzelnen Rubriken steigen oder fallen muß.

Was nun von der Lage des Gutes und von dem Verhältnisse seiner Theile unter einander gesagt wurde, ist auch auf das Verhältniß eines Gutes gegen benachbarte Güter anwendbar; denn wenn

der Abgang in einer Rubrik durch benachbarte Güter ersetzt werden kann, wenn die Producte einer Rubrik des abzuschätzenden Gutes den benachbarten Gütern mangeln, oder mehr oder weniger vorzüglich sind, so ist der Werth dieser Rubrik verhältnißmäßig größer oder geringer, und es sind daher diese Localverhältnisse in jeder Hinsicht bei der Abschätzung in die genaueste Erwägung zu ziehen.

§. 12.

3. Es gibt beinahe keine Rubrik der Landwirthschaft, in welcher nicht Unglücksfälle gewöhnlich wären. Wetterschaden, Ueberschwemmungen, Mißwachs, Windbrüche, Zahlungsunfähigkeit eines Unterthans oder eines Abnehmers der Wirthschaftsproducte sind so gewöhnlich, daß selten ein Jahrzehend vergeht, ohne daß sie nicht die meisten Güterbesitzer gefühlt hätten. Bei jeder Rubrik muß demnach durch Nachfrage auf dem Gute und durch Einsicht der Rechnungen erörtert werden, ob- und in welchem Grade schädlich und gewöhnlich diese Unglücksfälle einzutreten pflegen, wonach der Werth der Rubrik zu mäßigen seyn wird. Aber außerordentliche Unglücksfälle, als: Feuersbrunst, Kriegssteuer, Lieferungen, Viehfälle u. s. w. können als ungewöhnliche Ereignisse bei der Abschätzung nie berücksichtiget werden.

§. 13.

4. Wenn gleich der wahre innere Werth einer Sache bleibend ist, so wird doch der Anschlag im Gelde zu verschiedenen Zeiten verschieden ausfallen; es muß daher bei jeder Abschätzung immer auch billige Rücksicht auf die Umstände der Zeit genommen werden. Nicht nur die in der neueren Periode mehrmalen sehr veränderten Preise der Hauptproducte der Landgüter, (indem z. B. die Getreidefrüchte von einem ungewöhnlich hohen Preise, bald darauf wieder fast zu einem Unwerthe herabgesunken sind) sondern auch die durch Luxus und durch die zunehmende Cultur des Bodens immer mehr gesteigerten Kosten der Taglöhner, Dienstleute, Professionisten geben dem reinen Ertragswerthe der Güter eine von Zeit zu Zeit sich ändernde Stellung. Eben diese Veränderung tritt hinsichtlich des Holzes bei den Waldungen ein, deren Product dem vorauszusehenden Bedürfnisse der Zukunft gemäß noch eine eben so erhebliche Steigerung des Preises erwarten läßt, als dasselbe bereits gegenwärtig im Vergleiche mit den Zeiten der Vergangenheit erhalten hat.

Hierher gehört auch noch die Beachtung des **Zinsfußes**, nach welchem der ausgemittelte und zu Geld angeschlagene reine Nutzen einer jeden Rubrik auf seinen Capitalwerth zurückzuführen ist. Da jedoch derselbe bei gerichtlichen Abschätzungen ohnehin durch Gesetz bestimmt wird, so tritt für dieselben gegenwärtig der, bisher noch immer im Lande allgemein bestehende fünf percentige Zinsfuß in Anwendung.

§. 14.

C. Nachdem nun die Rubrik des abzuschätzenden Gutes untersucht und beurtheilt, somit ihr absoluter und relativer Werth erkannt ist, so kommt es darauf an, die Grundsätze zu wissen, nach welchen diese Rubrik im Gelde anzuschlagen (zu taxiren, der Werth im Gelde auszudrücken) ist.

Als allgemeine Regel für alle Rubriken überhaupt läßt sich dießfalls schwer eine andere angeben, als daß bei einer Abschätzung immer der wahre, allgemein anerkannte, und nie der eingebildete (Affections-) Werth in Anschlag gebracht werden dürfe. Man kommt aber der Sache näher, wenn die Rubriken nach ihrer Beschaffenheit in Arten getheilt werden. Es gibt nämlich bei einem Landgute Rubriken, deren Bestimmung: 1. Bequemlichkeit, oder 2. Vergnügen ist; 3. manche, die durch bare Einkünfte, und 4. endlich manche, die durch Erzeugung und Verarbeitung der Producte nützlich werden.

§. 15.

1. Daß auch die Gegenstände der Bequemlichkeit bei der Schätzung eines Landgutes in Anschlag kommen müssen, wurde im 7. §. dargethan; aber wenn es sich um den Maßstab der Taxation in diesem Falle handelt, so ist solcher nach folgenden drei Eigenschaften zu berechnen, nämlich: a) nach der Nothwendigkeit, b) nach der Brauchbarkeit, und c) nach der Solidität der zu taxirenden Bequemlichkeits-Rubrik.

Weil sich für derlei Gegenstände ein bestimmter Werth durchaus nicht festsetzen läßt, so liegt eben darum eine große Unrichtigkeit in solchen Abschätzungs-Normalien, welche für die meisten Rubriken eine bestimmte Taxe enthalten, die doch über die nämliche Sache in verschiedenen Orten verschieden seyn muß, wenn die Nothwendigkeit ihres Daseins in einem Orte mehr, im andern weniger eintritt. Ist aber gar keine Nothwendigkeit vorhanden, so hört die Sache auf,

ein Gegenstand der bloßen Bequemlichkeit zu seyn, und gehört mehr zu den Dingen, deren Endzweck Vergnügen ist; man zählt sie dann unter die sogenannten Voluptuargegenstände. Z. B. Ein Landhaus ist zur Bequemlichkeit vorhanden, und diese Bequemlichkeit wird nothwendig, weil der Gutsherr eine Wohnung für sich und seine Familie haben muß; aber wenn mehrere Landhäuser auf einem Gute sich befinden, oder wenn Lusthäuser zu demselben gehören, so wird nur das eine Landhaus, wegen seiner Nothwendigkeit, ein Gegenstand der Bequemlichkeit, die andern aber bloße Gegenstände des Voluptuars seyn, außer es erforderte die Weitläufigkeit einer Herrschaft mehrere derlei Wohn- oder Lustgebäude, damit die Obrigkeit zur Zeit der Aussaat oder Ernte auch entfernteren Mayerhöfen nahe seyn könne.

Was nun die Brauchbarkeit und Solidität einer solchen Bequemlichkeits-Rubrik betrifft, so müssen diese Eigenschaften ohnehin schon bei der Untersuchung und Beurtheilung in Erwägung gezogen worden seyn, und sind daher nur mit der Nothwendigkeit zu vergleichen, um die Taxe bestimmen zu können.

Es wirft sich aber noch die weitere Frage auf: wie hoch soll eine Bequemlichkeits-Rubrik angeschlagen werden? — Darf sie so hoch, als ihre Herbeischaffung gekostet hat, oder muß sie nach irgend einem andern Maßstabe taxirt werden? — Die Beantwortung dieser Frage besteht darin, daß die Schätzung einer solchen Rubrik nach ihren Herbeischaffungskosten unmöglich zugegeben werden kann, sonst würde ein solches, mit derlei bloßen Bequemlichkeitsgegenständen versehenes Gut außerordentlich hoch in Anschlag kommen; auch verliert gewöhnlich jede Sache durch die Länge ihres Daseins.

Bei dieser Schätzungsaufgabe hat also vielmehr das vernünftige Ermessen der Kunstverständigen einzugreifen, welche nicht leicht den wahren Werth verfehlen werden, wenn sie die vorangeschickten Regeln genau beobachtet haben; und sollten sie dennoch in ihrem Ausspruche ungewiß seyn, so dürfen sie sich noch die Fragen aufwerfen: wie viel würde die Herbeischaffung dieses Gegenstandes kosten, insofern dessen Bequemlichkeit nothwendig ist, und durch die Herbeischaffung nur die Nothwendigkeit erzielt werden wollte? Die Beantwortung dieser Frage dürfte wohl ziemlich auf den wahren Werth hinführen, und es

wird die Anwendung derselben bei der Rubrik von Gebäuden (bei welchen am öftesten der Fall solcher Werthbestimmungen nach den Rücksichten der Bequemlichkeit und Nothdurft einzutreten pflegt) umständlicher gezeigt werden.

§. 16.

2. Viel kleiner muß der Maßstab der Taxe bei Gegenständen des Vergnügens angenommen werden, weil, wenn solche auch ein Landgut anziehender machen, dennoch immer der verschiedene Geschmack der Menschen zu berücksichtigen ist. Was daher seiner Natur nach nicht Jedermann Vergnügen machen kann, muß in äußerst geringen Anschlag kommen, z. B. eine Reitschule, eine Gloriette u. s. w. Was aber zum allgemeinen Vergnügen gereicht, und der Landwirthschaft nicht schädlich ist, darf in einen höheren, jedoch immer mäßigen Anschlag gebracht werden, und es ist von solchem das Capital der Erhaltungskosten auf das Sorgfältigste abzuziehen. So ist z. B. ein schöner Ziergarten Jedermann angenehm; ein solcher kann daher nach seiner Größe und Schönheit immerhin verhältnißmäßig höher als der gleichartige Grund und Boden in seiner gewöhnlichen landwirthschaftlichen Benützung geschätzt worden, wie solches genauer in der Rubrik der Gärten angegeben werden wird. Dergleichen Voluptuarien haben auch, wenn sie zweckmäßig und geschmackvoll sind, den mittelbaren Nutzen, daß sie den Aufenthalt auf dem Lande angenehm machen, und dadurch entweder den Gutsbesitzer selbst dem kostspieligeren Aufenthalte in der Stadt mehr entziehen, oder ihm Miether in das Schloß bringen; auch halten Reisende sich gerne an solchen Orten auf, welches dem Wohlstande der Unterthanen zuträglich ist. Ebenfalls Gründe, wegen welcher Voluptuar-Gegenstände wenigstens in einigen Anschlag zu bringen sind. Dagegen aber dürfen solche Dinge, die bloß die Laune eines Menschen herstellen läßt, und die kein Gegenstand des allgemeinen Vergnügens sind, welche mehr Spielereien als Voluptuarsachen genannt werden müssen, oder welche der Landwirthschaft sogar schädlich sind, als solche in gar keinen Anschlag gebracht werden. Jener Werth, der ihnen beigemessen werden kann, besteht bloß in dem Werthe des Materials, welches in denselben enthalten ist, so weit dasselbe noch zu andern Gegenständen des Bedarfs verwendbar befunden wird.

§. 17.

3. Jene Rubriken, welche baare Einkünfte abwerfen, sind am leichtesten im Geldwerthe anzuschlagen, weil die reinen Einkünfte nur zu Capital erhoben werden dürfen, und es sich hier nur um einen richtigen Rechnungsdurchschnitt und um die Gewißheit der Einkünfte handelt. Die Frage: in welchem Zinsenfuße der Capitalsanschlag geschehen solle, behebt sich bei gerichtlichen Schätzungen ohnehin von selbst, nachdem dieselben, wie bei §. 13 bereits erwähnt worden ist, vorschriftmäßig bei allen Ertrags-Rubriken eines Landgutes in dem allgemein gesetzlichen, im Lande üblichen fünf procentigen Zinsenfuße zu geschehen haben. Daß aber selbst auch bei bloßen Privatschätzungen zum Behufe eines freien Verkaufes u. dgl. die Anwendung desselben landesüblichen Zinsenfußes bei allen Rubriken die richtigste sei, wird am Ende dieses §. gezeigt werden. Was also zuvörderst den Rechnungsdurchschnitt betrifft, so wird das Allgemeinste hierüber im 20. §., das Besondere aber bei den betreffenden Rubriken abgehandelt werden.

Die Gewißheit der Einkünfte muß ebenfalls aus den Rechnungen, aus dem Vermögensstande der Unterthanen, und aus der Art der Rubrik selbst entnommen werden, daher sich hier im Allgemeinen bloß die Bemerkung beifügen läßt, daß unverläßliche Einkünfte nie ganz in Anschlag gebracht werden dürfen. Könnte nicht vorausgesetzt werden, daß diese Schrift, obschon zunächst bloß zur Darstellung des Verfahrens bei gerichtlichen Abschätzungen bestimmt, doch wohl auch als Leitfaden bei Privatabschätzungen von Landgütern zu außergerichtlichem Gebrauche dürfte benützt werden; so wäre aus den obenerwähnten Gründen über Feststellung eines Zinsenfußes zur Capitalisirung des erhobenen reinen Nutzens einer oder der andern Rubrik jedes Raisonnement überflüssig. Unter dieser letzten, keineswegs unwahrscheinlichen Voraussetzung aber kann es doch nicht unerwähnt bleiben, daß Manche, und darunter namentlich auch der Verfasser der ersten Auflage des gegenwärtigen Werkes selbst, Herr Ritter von Jordan, der Ansicht sind, die Veranschlagung zu Capital müsse bei Güterschätzungen immer um ein Procent über den landesüblichen Zinsenfuß geschehen, so zwar, daß wenn Letzterer, wie gegenwärtig in Oesterreich, fünf Procent

beträgt, das Capital zu sechs Procent berechnet, mithin dasselbe immer niedriger gehalten werden müsse.

Er denkt seine Behauptung zu rechtfertigen: 1. Aus der Pragmatical-Sicherheit des fünf procentigen Zinsenfußes von ausgeliehenen Capitalien auf grundbüchlich versicherte Sätze gegenüber der vielen Verluste, Beeinträchtigungen und Gefahren, welchen das in einem Gute steckende Ankaufs-Capital ausgesetzt ist. 2. Aus dem Umstande, daß ein Gutskäufer selten den baaren Erlag des ganzen Kaufschillings zu leisten vermag, sondern hierzu meistens selbst mehr oder weniger Credit suchen, und das aufgenommene Capital in dem landesüblichen Zinsenfuße an einen Dritten verinteressiren muß, ohne bei selbst erlittenem Nachtheile von was immer für einer Art einen Regreß an den Gelddarleiher zu finden. 3. Weil er bei Veräußerung seiner Producte oder bei anderen baaren Gefällen genöthiget ist, Fristenzahlungen zuzugestehen, indeß er selbst seinem Gläubiger die Interessen in den bedungenen Terminen zu zahlen verpflichtet ist. Endlich 4. weil viele, unter keine bestimmte Rubrik fallende Auslagen ihn fortan treffen, die bei der Abschätzung nicht in Abzug gebracht worden sind, weil sie als nicht strenge schuldig erkannt wurden.

So viel Scheinbares diese Gründe beim ersten Anblick für sich haben, so können ihnen folgende, gewiß nicht weniger beweisende Thatsachen entgegengestellt werden:

Ad 1. Obschon sich Herr Ritter von Jordan bei seiner Vertheidigung eines erhöhten Zinsenfußes zunächst nur auf die im gegenwärtigen §. unter der Zahl 3 bezeichnete Rubrik der baaren Einkünfte zu beschränken scheint, so widerspricht er dieser Voraussetzung in der Folge bei der Veranschlagung der Wälder, welche er ausdrücklich zu sechs Procent auf Capital erhebt, und ein gleiches Verfahren bei den übrigen Rubriken (obschon dasselbe aus der Art ihrer Darstellung nicht klar hervorgeht) um so mehr voraussetzen läßt, als schon in dem, bei der gegenwärtigen Auflage dieses Werkes umgearbeiteten 13. §. so wie auch in dem nächstfolgenden 18. §. ausdrücklich und allgemein von ihm die Erhöhung des Zinsenfußes um ein Procent gegen den gewöhnlichen ausgesprochen wird. Die Unbilligkeit dieses Verfahrens gegen den bisherigen Besitzer eines Landgutes und gegen den gerechten Creditswerth dieses letztern unter Voraussetzung einer, nach den Regeln, welche im

vorliegenden Werke gelehrt werden, durchgeführten Schätzung aller Rubriken zeigt sich, wenn: a) zugegeben werden muß, daß die Schätzung der im nächsten §. enthaltenen Rubriken stets den möglichst billigen, mehrjährigen Durchschnitt des reinen Nutzens derselben (also mit Berücksichtigung aller gewöhnlichen Verkürzungen derselben Unfälle u. dgl.) an die Hand gibt, mithin der Käufer eben dadurch möglichst gesichert bleibt, sein ausgelegtes Capital fortan unverkürzt landesüblich verzinset zu wissen, dagegen ihm nicht nur die Möglichkeit, sondern vielmehr die Wahrscheinlichkeit zu Theil wird, mittelst aller jener Vortheile, durch welche ein guter Betrieb, günstige Zeitumstände oder sonstige Localverhältnisse auf Erhöhung des reinen Nutzens einwirken können, sein ausgelegtes Capitel sogar noch auf höhere Zinsen bringen zu können, oder, was hier gleich bedeutend ist, dasselbe im Werthe seiner Besitzung selbst zu erhöhen. b) Beschränkte sich die Capitals-Veranschlagung nach dem sechs procentigen Zinsenfuße wirklich bloß auf die Rubriken der baaren Einkünfte, so erweiset sich hinwieder eben in denselben eine solche rechnungsmäßige Bestimmtheit, eine, selbst durch die Gesetze möglichst gesicherte Gewißheit des Bezuges, daß sie, unbefangen betrachtet, hierin dem Zinsengenusse von ausgeliehenen Capitalien kaum nachstehen. Es dürften im ganzen Lande kaum so viele Resten an den verschiedenen Giebigkeiten der Unterthanen an ihre Obrigkeiten ausstehen, als an Zinsen von grundbüchlich zwar versicherten Capitalien jahrelang unbezahlt bleiben, deren Einklagung mit solchen Kosten und Beschwerden verknüpft ist, von welchen die Executirung der obrigkeitlichen Gefälle gänzlich, oder doch größtentheils frei ist, Ursache genug, um auch diesen letzteren gleichen Capitalwerth, oder umgekehrt, den landesüblichen Zinsenfuß zuzugestehen.

Ad 2. Kann auf die Unzulänglichkeit des Vermögens zum Ankaufe eines Gutes mit Recht gar kein Bedacht genommen, im Gegentheile der sachrichtige Schluß gezogen werden: der Käufer habe mit Billigkeit in demselben Zinsenfuße jenen Theil des Werthes einer angekauften Besitzung zu übernehmen, welchen er mit seiner eigenen Baarschaft an sich zu bringen im Stande war, in welchem gleichen Zinsenfuße er das, auf den übrigen Theil des Besitzthums geborgte Capital zu interessiren hat; denn sein Benützungsrecht kann sich auf keinen größeren Theil einer Rea-

litát ausdehnen, als denjenigen, dessen Werth seiner dafür erlegten Baarschaft gleich kommt, was darüber ist, kann bei ihm nur durchlaufend seyn.

Ad 3. Widerlegt sich durch die schon oben gemachte Bemerkung, daß die Darleiher von Capitalien wohl im Ganzen nicht minder Zahlungsfristen ihren Schuldnern zu gestatten bemüssigt sind, als dieses bei Gutsbesitzern in Ansehung ihrer erkauften Producte u. dgl. ist, wobei letzteren doch noch immerhin der bei dem Waarenhandel bekannte Vortheil zu Guten kommt, daß ein Product, gegen Credit auf längere Zeit verkauft, immer in einem höheren Preise gehalten wird, als wo der Verkäufer auf augenblickliche Zahlung dringt.

Ad 4. Endlich kommt es nur auf eine richtige Erhebung aller Auslagen und Abzüge bei der Schätzung an, wodurch alle diese sogenannten unbestimmten, kleineren Kosten unter die Abzüge nicht nur einbezogen werden können, sondern sogar sollen; daher für dieselben, wegen deren mangelhafter Erhebung ein anderweitiges, damit in gar keiner Verbindung stehendes Aequivalent aufsuchen, zwei Fehler aufeinander häufen hieße, in der Absicht, daß es vielleicht den Resultaten beider zusammen gelingen dürfte, sich aufzuwiegen.

§. 18.

4. Der Werth jener Rubriken, die durch Erzeugung und Verarbeitung der Producte nützlich werden, wird dadurch bestimmt, daß die jährlich hervorzubringenden reinen Producte ausgemittelt, in einem Mittelpreise zu Gelde angeschlagen, und zu Capital berechnet werden.

Die Ausmittelung der Producte geschieht nach den Grundsätzen der Untersuchung und Beurtheilung des Erträgnisses, wobei ohnehin schon (nach §§. 8 bis 13) die Auslagen und Abzüge in Anschlag kommen. Der Mittelpreis wird theils durch Einsicht der Taxen und sonstigen Verkaufspreise im Verhältnisse mit der Qualität der Erzeugnisse, theils durch Anfrage auf dem Landgute, am meisten aber durch den Rechnungsdurchschnitt erörtert, worüber der §. 20 die näheren Bestimmungen enthält.

§. 19.

So viel Mühe man sich aber auch gibt, die wahren Grundsätze der Abschätzung eines Landgutes aufzusuchen und zu beobachten, so stoßen doch in der Praxis sehr viele Fälle auf, in welchen der Werth sich

nicht mit mathematischer Gewißheit erheben läßt; auch ist der Werth an und für sich ein so relativer Begriff, daß selbst die besten Kunstverständigen über solchen oft differiren werden. Es tritt daher die Nothwendigkeit ein, selbst in der Theorie der Abschätzung auf jene Fälle, wo sich den Kunstverständigen Zweifel über den Werth einer oder der andern abzuschätzenden Rubrik darbieten, zu denken, und daher die Frage aufzuwerfen: Ist in Collisions-Fällen höher oder niedriger zu schätzen? Diese Frage läßt sich am besten beantworten, wenn man die Fälle, in welchen die Abschätzung eines Landgutes veranlaßt wird, durchgeht, und die Nachtheile der zu hohen und zu niedrigen Schätzung in jedem Falle gegeneinander vergleicht.

Die Veranlassungen zu einer Abschätzung sind: a) Erbtheilungen, b) Pflichttheilsbemessungen, c) Beweis der Sicherheit bei Darlehensaufnahmen, d) Allodialisirungen, e) Verkauf oder f) Verpachtung des Landgutes, g) Beweis der Verletzung über die Hälfte bei geschehenen Verkäufen, endlich h) Executions- und i) Cridafälle.

a) Wenn die Abschätzung bei Erbtheilungen zu hoch geschieht, so ist der Ruin desjenigen Erben, der das Gut übernimmt, sehr leicht vorauszusehen. Die Antheile der übrigen Erben werden zwar größer ausfallen, allein ihre Hypothek wird unverläßlich seyn, und wenn der Uebernehmer des Gutes zu Grunde geht, so werden die Miterben eben auch sowohl durch Nachwartung mit den Interessen, als vielleicht durch Verlust eines Theiles des Capitals selbst benachtheiligt werden. Uebrigens werden Erbsteuer, Mortuarium und die landtäflichen Taxen höher, das Gut ausgesaugt, und der nächste Erbe (denn gewöhnlich übernimmt dieser das Gut) zum Nachtheile der Familie und des Staates verarmt seyn. Fällt aber die Taxe zu gering aus, so werden zwar die Miterben in ihren Antheilen verletzt; allein die Masse gewinnt an Solidität, der Betrag der Erbsteuer und der Taxen fällt geringer aus, der begünstigte Uebernehmer des Gutes ist seinen Miterben ein sicherer Schuldner und eine Stütze der Familie. Wenn also auch die Miterben an Capital verlieren, so gewinnen sie doch einigermaßen an Richtigkeit des Interessenempfangs und Sicherheit des Capitals selbst.

b) Bei Bemessung des Pflichttheils ist zwar alle gerichtliche Strenge und Genauigkeit anzuwenden, und wenn zu niedrig geschätzt wird, so leiden die gesetzlichen Erben. Wenn aber zu hoch geschätzt

wird, so leiden alle Theile, denn keiner wird seines zu großen Pflichttheils aus der Masse habhaft werden können, und wenn einer der Erben das Gut übernimmt, so treten jene üblen Folgen ein, die von der überspannten Schätzung bei Erbgütertheilungen angeführt wurden, wobei übrigens gerade jener am meisten verletzt wird, den der Erblasser durch die Berufung zum Erben am meisten begünstigt wissen wollte.

c) Wenn durch die Abschätzung die Sicherheit bei Aufnahme eines Darlehens erörtert werden soll, so schadet eine zu niedrige Abschätzung zwar dem Credit des Gutsbesitzers, aber die Gläubiger werden ihres Eigenthums versichert, der Nationalcredit erhalten, und der Gutsbesitzer verhindert, übermäßige Schulden zu machen. Der außerordentliche Nachtheil einer zu hohen Schätzung in diesem Falle ist hervorstechend, und durch die Erfahrung zu allgemein bekannt, als daß hierüber noch mehr zu sagen nöthig wäre.

d) Wenn ein Fideicommiß allodialisirt, und dessen Werth als Geld-Fideicommiß sichergestellt werden soll, so gewinnen durch eine zu hohe Abschätzung die begünstigten Fideicommiß-Nachfolger; allein sowohl der allodialisirende Fideicommiß-Besitzer als seine Allodial-Erben sind um so viel ärmer, als das Fideicommiß überschätzt ist, und ist es gewiß billiger, daß man im Collisionsfalle eher dem Allodial-Erben, als dem so sehr begünstigten Fideicommiß-Erben etwas zuwende.

e) Wenn der Abschätzungswerth zum Regulativ des Verkaufes genommen werden soll, und der Werth zu gering ist, so wird der zu geringe Preis Käufer anlocken, und eben die Concurrenz der Käufer dem Verkäufer einen billigen Kaufschilling sichern; aber bei einer zu hohen Abschätzung wird der Käufer zu Grunde gehen müssen, der Verkäufer selbst aber wird ein bald deteriorirtes Gut zur Hypothek haben, und wahrscheinlich am Kaufschillinge verlieren. Ueberhaupt hängt das Nationalwohl mit dem Wohlstande der Gutsbesitzer auf das Engste zusammen, und der Ruin eines jeden Gutsbesitzers schadet verhältnißmäßig dem National-Credit.

f) Eben dieses gilt bei Verpachtungen, denn ein zu hoch angesetzter Pächter wird jede Rubrik des Landgutes auf den äußersten Punct treiben, und wenn auch der Verpächter den bedungenen Pachtschilling erhält, so wird sein Gut weit mehr am inneren Werthe verlo-

ren haben; bei einem niedrigeren Pachtschillinge aber wird der Pächter wenigstens nicht zu dem Aeußersten genöthiget.

g) Wenn durch Urtheil der Beweis der Verletzung über die Hälfte des wahren Werthes eines verkauften Gutes aufgetragen wird, so ist die hierwegen veranlaßte Abschätzung mit der genauesten Sorgfalt vorzunehmen, weil in diesem Falle sowohl ein zu hoher als ein zu niedriger Abschätzungswerth zu einer ungerechten Entscheidung führen würde. In diesem Falle können daher höchstens, und nur im äußersten, unauflösbaren Collisionsfalle, die Rechtsregeln zu Hülfe genommen werden, daß erstens die Aufrechthaltung eines gültig geschlossenen Vertrages überhaupt zu begünstigen, und zweitens in zweifelhaften Fällen eher zum Nachtheile des Verkäufers zu entscheiden sei, weil es dessen Sache war sein Eigenthum und den Werth desselben genau zu kennen.

h) In Executionsfällen hat eine zu niedrige Abschätzung den Nachtheil, daß bei dem Verkaufe der Gutsbesitzer weniger heraus bekömmt, wenn nicht anders eben der niedrige Werth die Concurrenz der Käufer, wie zu vermuthen ist, vermehrt; allein wenn die Abschätzung zu hoch ist, so wird bei der ersten und zweiten Feilbiethung kein Käufer erscheinen, und bei der dritten ein schlechter Anbot geschehen, wo dann das Gut auch unter dem Schätzungswerthe hintangegeben werden wird. In welchem Falle der Gutsbesitzer mehr beschädiget werde, ist einleuchtend.

i) In Cridafällen endlich hat eine zu niedrige Abschätzung gar keinen Nachtheil, denn die in Gefahr stehenden Gläubiger können bis zu ihrer Bedeckung mitlicitiren, und die Bedeckten gelangen auf solche Art bald zur Zahlung, wo hingegen bey einer überspannten Abschätzung sich kein Käufer bei den zwei ersten Feilbiethungen leicht melden kann. Nun wird das Cridargut verwaltet, und eben dadurch weniger werth (denn auch der beste Vermögensverwalter kann wenig oder gar nichts in das Gut verwenden), die Gläubiger müssen mehrere Jahre warten, nach gefällter Classification und ausgetragenem Vorrechte geschieht die dritte Feilbiethung, bei welcher sich um so seltener ein Kauflustiger meldet, als das Gut durch die Administration schlechter geworden ist, und nun erhalten die Gläubiger bis zum Abschätzungswerthe nach den bestehenden Gesetzen das Cridargut in solutum. Daß nun dabei

alle Gläubiger, selbst die am ersten versicherten, leiden, ersieht Jedermann, und daß dabei der allgemeine Credit leide, der Geldmäckler zum höheren Wucher verleitet, dem Gutsbesitzer die Auftreibung baaren Geldes gegen landesübliche Verzinsung erschwert, und hierdurch der Weg zu Speculationen in der Landwirthschaft, der ersten Quelle des Commerzwesens verschränkt werde, sind nothwendige Folgen.

Es unterliegt demnach keinem Zweifel, daß überspannte Abschätzungen viel verderblicher als zu niedrige sind, obwohl auch die letzteren nothwendig zu vermeiden, und vielmehr der wahre innere Werth bei allen Abschätzungen sorgfältig zu erörtern ist, daher auch die zu niedrigen Abschätzungen keineswegs gut geheißen werden dürfen. In Collisionsfällen aber ist immer eine etwas niedrigere Schätzung der zu hohen vorzuziehen, und nur im Falle des Beweises wegen geschehener Verletzung über die Hälfte bei einem vorausgegangenen Verkaufe des Gutes von dieser, für wahre Collisionsfälle gewiß billigen Regel nach den ad f) angegebenen Grundsätzen mit aller Behutsamkeit abzugehen.

Es kann außer den vorgenannten Veranlassungen zur Abschätzung eines Landgutes noch ein anderer, wiewohl höchst seltener Fall eintreten, welcher die Abschätzung, zwar nicht eines ganzen Landgutes, doch der bei denselben befindlichen Waldungen nothwendig macht. Eine solche Abschätzung der Waldungen eines Gutes findet nämlich Statt, wenn wegen Devastation der Waldungen der sogenannte Devastations-Proceß angestrengt, und auf die Schätzung der Wälder erkannt wird. Der Vorgang bei den, zu gedachtem Zwecke angeordneten Schätzungen weicht jedoch in soweit von jenem bei den früher bezeichneten Fällen ab, als zur Prüfung einer in Frage stehenden Devastation die Aufgabe nicht sowohl ist, den reinen Capitalswerth eines Waldes in Untersuchung zu nehmen, als vielmehr technisch auszumitteln, ob nicht entweder durch unverhältnißmäßig starken Holzschlag die Substanz des Waldes als solcher angegriffen und zerstört werde, oder auch die Vernachlässigung: a) des Forstschutzes, b) der Begünstigung des Nachwuchses, und c) der Regelmäßigkeit beim Umtriebe, mithin entweder eine Devastation des Waldes mit Vorsatz, oder aus Nachlässigkeit bewiesen werden könne. Dieser, wohl selten eintretende Fall erfordert hauptsächlich die kunstverständige Prüfung eines Forstkundigen, und ist nach jenen Grundsätzen zu behandeln, welche im zweiten Theile des Forsthandbuches von

Burgsdorf, 4. Abschnitt, 6. Capitel, vom 165. bis 180. §. umständlich angegeben werden.

§. 20.

Es wurde zwar bereits im 3. §. bemerkt, daß eine Schätzung, die sich auf den bloßen Rechnungsdurchschnitt und andere, bloß über die bisherige factische Benützung Aufschluß gebende Quellen gründet, zur Bestimmung des wahren Werthes nicht genügend sei. Allein demungeachtet bleibt die Aufsuchung und Prüfung dieser Behelfe immer ein wesentliches Hülfsmittel zur Bestimmung des Werthes der Theile eines Landgutes, weil: 1. aus denselben die Benützung jeder Rubrik und die Preise der Producte entnommen werden; 2. läßt sich der Werth mancher Rubrik bei den Landgütern, wie z. B. jener der trockenen Gefälle, durchaus nicht anders als nach dem Rechnungsdurchschnitte erheben, weil nur aus demselben ihre Größe und Güte entnommen werden kann; 3. gibt der Ausschlag, welcher aus den gesammelten Quellen gebildet wird, die wesentlichste Controlle einer jeden Schätzung, und sollten zwischen den Resultaten verschiedener Quellen unter einander, oder zwischen einer oder mehreren derselben gegen den Schätzungsausspruch des Kunstverständigen bedeutende Abweichungen sich zeigen, so wird eben hierdurch die Commission zu desto gründlicherer Prüfung veranlaßt.

Es ist demnach hier am Platze, im Allgemeinen alle jene Quellen zu benennen, welche — mehr oder weniger — bei den Landgütern der hiesigen Provinz vorzukommen pflegen, und, wenn auch nicht unter allen Umständen, doch häufig die Beachtung des Abschätzers verdienen; ferner die Art und Weise zu zeigen, wie sie zum Behufe eines Beleges für den Schätzungsausspruch bei verschiedenen Rubriken anzuwenden seien, und zugleich wie weit überhaupt jeder derselben Beweiskraft zugestanden werden könne.

Diese Behelfe zur Begründung des Schätzungsausspruches also sind:

1. Die Operate des stabilen Catasters. Schon im 4. §. wurde gezeigt, daß die Vermessungsprotocolle und Mappen dieses, während der unvergeßlichen Regierungsepoche Seiner Majestät des höchstseligen Kaisers Franz in das Leben gerufenen, durch die wohlwollendsten Absichten für die Classe der Grundbesitzer veranlaßten Riesenwerkes

Alles in sich enthalten, was in Beziehung auf die Größe eines abzuschätzenden Gutes gesucht werden kann. Der Abschätzer hat sich daher bloß an die Ausschläge der Vermessungsprotocolle zu halten, welche ihm in der Regel über den Umfang und auch über die Culturgattung jedes einzelnen Grundtheiles von einem abzuschätzenden Gute die richtigste Belehrung geben werden.

Allein auch der öconomische Theil dieses Werkes, die Schätzungen, bieten dem aufmerksamen Forscher nicht selten nützliche Belege zur Begründung seines Urtheils dar. Es wird nämlich als bekannt angenommen werden dürfen, daß die Schätzung für den Cataster classenweise vorgenommen wurde. Ist es nun schon nicht vorauszusetzen, daß das durchschnittweise Resultat einer Classe auf den einzelnen Grund eines Besitzers, und dazu im gegebenen Momente der speciellen Abschätzung der Ziffer nach volle Anwendung gestatte, das heißt: daß sich mit thatsächlicher Ueberzeugung für jedes abzuschätzende Grundstück unter allen Umständen derjenige reine Werth annehmen läßt, zu welchem es im Cataster angesetzt erscheint; so gibt die Catastral-Schätzung doch mehrere Anhaltspuncte, welche auch bei einer zeitweiligen Detailschätzung einzelner Landgüter in Erwägung gezogen zu werden verdienen.

a) Es wurden nämlich durch die, mit den Verhältnissen des Bodens und der Lage gewiß am besten vertrauten Ausschüsse der Gemeinden, unter Leitung der obrigkeitlichen Beamten, für jede Culturgattung in dem Umfange einer Gemeinde Classen aufgestellt, das ist, so viele Abstufungen festgesetzt, als hinreichend erkannt wurden, um die nach der natürlichen Beschaffenheit des Bodens, nach der Menge und Güte des Productes und der leichteren oder beschwerlicheren Cultur unter sich differirenden Grundstücke abtheilungsweise dergestalt zusammenzureihen, daß in keine dieser Abtheilungen (Classen) Gründe von anerkannt differirender Ertragsfähigkeit zusammengeworfen werden durften. Es bezeichnet also der Rang der Classe, nach dem Cataster, schon an sich den höheren oder geringeren Werth der einzelnen Grundstücke eines abzuschätzenden Gutes unter einander.

b) Der, diesen Operaten beigesetzte Schätzungs-Tarif drückt den reinen Nutzen aus, welcher für jede dieser Classen nach den, bei den Catastral-Schätzungen vorgezeichneten Grundsätzen ausgemittelt worden ist. Ohne demnach gerade auf die Ziffer selbst zu compromittiren, liegt

für den Abschätzer doch eine sehr nützliche Andeutung in dem Werthverhältnisse der Culturgattungen, und noch mehr der Classen jeder einzelnen Culturgattung unter einander. Z. B. die Aecker der ersten Classe seien im Cataster per Joch laut Tarif zu 9 fl. — jene der zweiten zu 6 fl. — jene der dritten zu 3 fl. angeschlagen; oder die Aecker der ersten Classe zu 9 fl., die Wiesen der ersten Classe zu 10 fl.; oder die Wiesen der vierten Classe zu 2 fl., die Huthweiden erster Classe eben so hoch geschätzt; so wird er dadurch das Verhältniß zwischen dem Werthe der einzelnen Grundstücke bestimmen können. Er wird vorzüglich wohl daran thun, wenn er schon bei der ersten Beaugenscheinigung entweder die Grunderträgsbögen selbst zur Hand nimmt, um in denselben bei jedem einzelnen Grundstücke die angesetzte Culturgattung und Classe mit seinem Augenscheine zu vergleichen, oder sich eine, nach dem beiliegenden Formular A verfaßte Tabelle entwirft, und in diese bei den Localbegehungen seine Bemerkungen einträgt. Dadurch kann es vermieden werden, daß der, mit den Orts- und Bodenverhältnissen minder vertraute Abschätzer nicht durch den bisweilen angetroffen schlechteren Früchtestand auf Gründen besserer Art nach den zufälligen Einwirkungen eines einzelnen Jahrganges ebenso, wie durch eine kräftiger scheinende Vegetation im schlechteren Boden sich täuschen läßt, sondern hierüber gründliche Nachforschungen anstellt.

In wiefern übrigens die Schätzungsausschläge nach dem Cataster bei einigen Culturgattungen zu einer größeren, bei anderen dagegen zu einer weit geringeren Berücksichtigung geeignet seien, wird später bei Abhandlung der einzelnen Rubriken gezeigt werden.

2. Die Grundbücher können in manchen Fällen als eine sehr entscheidende Quelle zum Belege des Kaufswerthes einzelner Grundstücke benützt werden. Nach der bekannten Verschiedenheit in den gesetzlichen Eigenschaften der Rusticalgründe bestehen nämlich in Oesterreich auch häufig freie, einzeln verkäufliche Ueberländgründe, welches vorzugsweise bei dem Weinlande der Fall zu seyn pflegt. Besitzt nun das abzuschätzende Gut ein nicht zu unbeträchtliches Grundbuch über solche, in dem Umfange des Schätzungsbezirkes liegende freie Ueberländgründe, so lohnt sich für den Abschätzer sicher die Mühe, unter nachstehenden Rücksichten eine Nachforschung über den Verkaufspreis derselben anzustellen:

a) Weil für die genaue Ordnung in jeder Erhebung und für einen richtigen Ueberblick über mehrere derselben sicher weit mehr gewonnen, als durch die geringe Bemühung der Vorrichtung faßlicher Tabellen vielleicht an Zeit aufgeopfert wird, so empfiehlt sich bei allen den verschiedenen Vorerhebungen und der Sammlung von Materialien die tabellarische Form, welche einmal angewohnt, dem Gedächtnisse ungemein zu Hülfe kommt, nicht leicht einen Gegenstand der Erhebung außer Acht kommen läßt, und der ganzen Art des Vorganges eine immerwährende, so nützliche Gleichförmigkeit verschafft. Der beiliegende Entwurf B von einer Tabelle zu Auszügen der freien Grundverkäufe und ihrer Combination zum Behufe der Güterabschätzung dürfte dergestalt eingerichtet seyn, daß die Form untet allen vorkommenden Verhältnissen und Beziehungen brauchbar seyn wird. Es versteht sich nun hierbei zuerst, daß in diese Tabelle aus dem Ueberländ-Grundbuche der betreffenden Grundobrigkeit nur jene Grundverkäufe gewählt und übertragen werden dürfen, welche in der nämlichen Periode vorgefallen sind, welche zur Ausmittelung des Erträgnisses der Grundstücke angenommen worden ist. Wird also z. B. eine solche Schätzung im Jahre 1836 gepflogen, und für die Erhebung der mittleren Productionsfähigkeit des Ackerlandes eine Periode von 9 Jahren zurückgewählt, so folgt hieraus, daß mit den Käufern vom Jahre 1827 angefangen, und bis einschlüssig 1835 damit fortgefahren werden muß. Ebenso werden, wenn für das Weinland ein fünfzehnjähriger Ertragsdurchschnitt bestimmt wurde, die Käufer bei Gründen dieser Culturgattung vom Jahre 1821 bis einschlüssig 1835 nachgesucht werden müssen, denn consequent können nur aus jener Periode die Grundverkäufe zum Maßstabe oder zur Vergleichung mit der Schätzung gewählt werden, aus deren mittlerem Durchschnitte die letztere selbst abgezogen wird.

b) Ist auf die, in den Gewährbüchern gesetzlich ohnehin jedesmal bezeichnete Art der Veräußerung eines Grundes und des Erwerbstitels von Seite des neuen Besitzers Bedacht zu nehmen. Einantwortung des Grundes im Wege einer Erbschaft, Schenkung, Mitanschreibung an die zweite Hälfte bei Heirathen, geben in der Regel nicht denjenigen vollen Werth an, welcher bei freien Veräußerungen an Fremde von demselben Grundstücke erhalten wird. Es können daher gewöhnlich nur letztere, so wie im öffentlichen Licitationswege geschehene Verkäufe zu

der Voraussetzung berechtigen, daß der grundbüchlich eingetragene Kaufschilling den wahren, gemeinen Localwerth bestimme.

c) Unter diesen freien Verkäufen an Fremde zeigt sich aber auch wieder bisweilen in einzelnen Fällen, besonders bei Grundstücken von mäßigem Umfange und von einer Culturgattung, deren Ausdehnung in einer Gemeinde gegen das Bedürfniß der Bewohner in einem zu beschränkten Verhältnisse steht, ein so auffallend hoher Verkaufspreis, daß dessen Zinsen bei weitem über den öconomisch zu rechtfertigenden reinen Nutzen des Grundes sich erheben. Solche Fälle treten vorzüglich bei dem Verkaufe von gut gepflogenen Grundstücken in der Nähe volkreicher Ortschaften ein, wo Professionisten oder auch Besitzer kleiner Wirthschaften nach dem Besitze nahe gelegener Grundstücke streben, mithin denselben einen besondern Affectionswerth beilegen.

d. Ist endlich auch, wenn unter den erhobenen freien Verkäufen einer oder der andere sich durch seine besonders hohe oder niedrige Stellung im Vergleiche mit der eigenen Schätzung oder mit den übrigen Verkäufen analoger Grundstücke auffallend macht, entweder durch Nachfrage oder Beaugenscheinigung des Grundes selbst zu untersuchen, ob für eine solche beträchtliche Abweichung des Kaufschillings vielleicht die Ursache in einer besonders vorzüglichen oder vernachlässigten Cultur desselben zur Zeit des geschehenen Verkaufes zu finden sei? Eine Rücksicht, welche vorzüglich bei einigen Culturgattungen zu nehmen ist, deren Nutzungswerth sich nicht fortwährend gleich bleibt, sondern nach einer gewissen Umlaufsperiode steigend und auch wieder fallend zu seyn pflegt, worüber in den betreffenden Rubriken ausführlicher Erwähnung geschehen wird.

3. Bestehen periodische Verpachtungen einzelner Grundstücke des abzuschätzenden Gutes, oder auch bei einem anderen Wirthschaftsbesitzer in dem Umfange der abzuschätzenden Gemeinde; so hat der Abschätzer dieselben in die hier beiliegende Tabelle C aufzunehmen, und es sind hierbei dieselben Rücksichten wegen der Periode, aus welcher solche zur Anwendung geeignet seyn können, zu beobachten, welche bei den Grundverkäufen ad a) bemerkt worden sind. Es kann hinsichtlich der erhobenen Pachtzinsen im Allgemeinen mit Grund geurtheilt werden, daß dieselben der wahren Ertragsfähigkeit der gepachteten Grundstücke sicher möglichst nahe kommen werden, weil die Pächter gewöhnlich Menschen aus der Gemeinde selbst sind, welche die genaueste, auf eigene

Erfahrungen gegründete Kenntniß von dem Nutzungswerthe dieser Pachtobjecte besitzen. Wenn aber demungeachtet bisweilen einzelne Verpachtungen, besonders bei kleineren, nahe und zur freien Benützung bequem gelegenen Grundstücken aufgefunden werden, bei welchen der Pachtzins auffallend höher sich darstellt, als der gemeine Werth dieser Gründe nach technischer Beurtheilung sich erhoben hat, oder als jeder anderweitige Anhaltspunct der Schätzung nach dem Cataster, nach Käufen oder Wirthschaftsrechnungen nachweiset: so wird dieser, in Fällen einer stärkeren Concurrenz von Pachtlustigen nicht selten eintretende Umstand den umsichtigen Abschätzer weder beirren, noch sein Bedenken erregen, wenn er in Erwägung zieht, daß in derlei Fällen Pächter bei Uebernahme eines einzelnen oder weniger Gründe aus der Ursache oft nicht sowohl den reinen als den rohen (Brutto-) Ertrag bei Anbietung des Pachtzinses im Auge haben, weil sie die Hand- und Zugarbeiten mit den, auf ihrer eigenen Besitzung oft nicht hinreichend beschäftigten Kräften verrichten können und zufrieden sind, wenn ihnen nebst Samen und Stroh der Körnerfrüchte auch nur ein geringer Theil des rohen Ertrages zum baaren Nutzen bleibt.

4. Gleichwie die bisher nachgewiesenen drei Gattungen von Behelfen und Belegen des Schätzungsausspruches unmittelbar den reinen Nutzen oder Werth jener, unter §. 18 bezeichneten Rubriken eines Landgutes darstellen, welche durch Erzeugung und Verarbeitung der Producte nützlich werden, oder mit anderen Worten: welche aus dem Grunde und Boden resultiren; (sie mögen diesen Nutzen oder Werth im alljährlichen reinen Geldertrage — wie die Catastralschätzung — in den Zinsen — wie die Grundverpachtungen — oder im Capitalswerthe — wie die Grundbücher — bestimmen) so ist denselben doch immer noch bei der Abschätzung solcher Landgüter, bei welchen irgend ein Theil des liegenden Eigenthums durch die eigene Bewirthschaftung benützt wird, mit der vorzüglichsten Sorgfalt die Untersuchung der Natural- und Geldrechnungen anzuschließen, deren Prüfung zwar immerhin die mühsamste und weitläufigste ist, weil das gesuchte Resultat — der reine Nutzen — aus denselben erst durch eine vielseitige Combination ihrer verschiedenen Bestandtheile mit Beihülfe der eigenen kunstverständigen Umsicht des Abschätzers abstrahirt werden kann, wogegen auf dieselben dort, wo sie in gehöriger Vollständigkeit angetroffen werden, sein Urtheil

und Ausspruch sich größtentheils stützen wird, weil aus ihnen verläßlich dargethan werden muß, wie groß der bisherige Nutzen der zu tarirenden Sache gewesen ist. (Nach §. 8 ad 2.)

Da hier von diesen Natural- und Geldrechnungen nur im Allgemeinen die Rede seyn kann, auf die besonderen Theile derselben aber nach Verschiedenheit der Rubriken, deren Nutzen sie nachzuweisen haben, auch in den besonderen Abhandlungen bei jeder betreffenden Rubrik die nöthige Rücksicht genommen werden wird: so bedarf es vor der Hand bloß einer Darstellung ihrer verschiedenen Gattungen oder Theile, des systematischen Ganges, welcher bei ihrer Aufsuchung und Benützung zu beobachten ist, dann der Art und Weise, in welcher, und der Rücksichten, unter welchen ihre Anwendung zur Erlangung eines factischen Beweises für den bisherigen reinen Nutzen der zu tarirenden Sache Statt findet. Wenn der reine Nutzen von in eigener Bewirthschaftung stehenden Gründen, aus was immer für Culturgattungen rechnungsmäßig erhoben werden soll, so müssen hierzu vor Allem die Natural- und die Geldrechnungen unterschieden werden. Erstere weisen das von einer Rubrik erhaltene Grundproduct nach seiner Menge entweder von einzelnen Grundtheilen, oder von dem Gesammtumfange der Rubrik aus. Sie enthalten unter verschiedenen Abtheilungen die Menge dieses Productes theils im rohen Zustande, wie es unmittelbar dem Boden abgenommen wird (wie z. B. die Getreidefrüchte in Stroh, den Wein als Maisch) theils auch in jener Form, in welcher es zu seinem bestimmten Verbrauche oder zur Verwerthung im Gelde geeignet ist; dergleichen ist das vom Stroh abgesonderte Getreide, der klare Most oder Wein. Sie sind für den Abschätzer um desto werthvoller, je individuellere Nachweisungen in ihnen über das Ertragsquantum einzelner Grundstücke gefunden werden, und er darf demnach die Bemühung nicht scheuen, in ihrer Aufsuchung mit aller möglichen Umständlichkeit vorzugehen, zu welchem Endzwecke die Vorrichtung der beiden, unter D und E angeschlossenen Tabellen am gewissesten führen wird.

Nebst der Menge der von einer bestimmten Grundabtheilung erhaltenen Naturalproducte muß aus diesen Naturalrechnungen ferner noch das Quantum des zu gewissen Productionen erforderlichen Samens erforscht werden, worauf auch die Aufmerksamkeit des Abschätzers in

der Tabelle D durch die zur Eintragung des Samenbedarfs eröffnete Colonne gelenkt wird. Die Menge eines jeden Grunderzeugnisses wechselt aber bekanntlich auf demselben Boden und unter den gleichen Verhältnissen seiner Pflege und Bestellung nach Verschiedenheit der Jahrgänge. Es ist daher unumgänglich nothwendig, wenn das Resultat nicht täuschend und irrig, sondern von bleibendem Werthe seyn soll, einen mehrjährigen Durchschnitt aus diesen Naturalrechnungen zu ziehen, und es wird dasselbe der Wahrheit um so näher gebracht werden, je umfassender dieser Durchschnitt mit Rücksicht auf die gewöhnlichen Wechselfälle des guten und des mittleren Gedeihens oder des Mißrathens des Productes von einer gegebenen Rubrik gezogen wird. So z. B. macht die gewöhnlich Statt findende Abwechslung in der Bauart der Feldfrüchte bei dem Ackerlande einen wenigstens sechs- — oder noch sicherer — neunjährigen Durchschnitt, das, von der Jahreswitterung im Gedeihen seines Productes ganz besonders abhängige Weinland einen zehn- bis fünfzehnjährigen Durchschnitt erforderlich, indeß für die einfachere Wiesencultur ein drei- und vierjähriger Durchschnitt genügen wird. Mannigfaltiger aber stellen sich die Fragen dar, deren Lösung aus den Geldrechnungen erwartet wird. Die richtige Erörterung der wahren, mittleren Ertragsfähigkeit bleibt zwar die Basis und der Anhaltspunct der Schätzung von Grund und Boden, allein die Werthbestimmung des letztern erfordert ferner, daß aus den Geldrechnungen erhoben werde:

a) Welchen mittleren Localpreis im Durchschnitte der für die Naturalertragserhebungen angenommenen Periode die erzeugten Producte besitzen. Aus der Anwendung des, rechnungsmäßig oder durch gesammelte verläßliche Daten und Angaben aus glaubwürdigen Quellen erhobenen Localpreises der Producte auf die verhältnißmäßige Quantität derselben wird der rohe Geldwerth (Bruto-Ertrag) einer gegebenen Rubrik oder eines einzelnen Grundstückes bestimmt.

b) So wenig es in der Regel Schwierigkeiten machen wird, aus den Geldrechnungen diese Erhebungen über den Localpreis der verschiedenen Producte zu machen, so schwer dürfte es in den meisten Fällen gelingen, aus denselben jene Daten zu sammeln, welche erforderlich sind, um die wahren, zur nachhältigen Erzielung einer bestimmten Naturalproduction nothwendigen Culturarbeiten des Grundes, die Zugutmachungs-

kosten der Ernte und der Verarbeitung des Productes in den Zustand seiner Verwerthbarkeit, die Kosten verschiedener Beischaffungen, der Hüthung u. s. w. in Abzug bringen zu können.

Vorzüglich sind es die Kosten der eigentlichen Bodencultur, welche, weil gewöhnlich mehrentheils durch die in der Wirthschaft selbst vorhandenen Mittel betrieben, und daselbst unter die verschiedenen Rubriken des Feld- und Wiesenbaues, ja auch der Viehzucht wechselseitig vertheilt und verwendet, nach dem wirklichen Kostenaufwande für eine oder für die andere Rubrik aus den Rechnungen fast niemals werden nachgewiesen werden können. Hier wird also im Allgemeinen das vorzügliche Augenmerk des Abschätzers darauf zu richten seyn, die vorfindigen Geldrechnungen dazu zu benützen, um aus denselben, und nöthigen Falls mit deren Ergänzung aus anderen verläßlichen Quellen und mündlichen Nachforschungen die, in dem Bezirke des abzuschätzenden Gutes bestehenden Localpreise für alle vorkommenden Arbeiten nach der größeren oder geringeren Geschicklichkeit oder Anstrengung, welche sie erfordern, zu erheben, und sie in der Art in Anwendung zu bringen, daß der Abschätzer als Kunstverständiger den materiellen Bedarf einer jeden Arbeit nach seiner genauesten Kenntniß und Ueberzeugung ausspricht, welches ihm gewiß um desto richtiger gelingen wird, je umsichtiger er bei der Beaugenscheinigung die individuellen Verhältnisse des Bodens, der Lage, so wie der angetroffenen Früchte aufgefaßt hat.

Nachdem es sich vor der Hand bloß darum handelt, die allgemeinen Begriffe von der nöthigen Prüfung und Benützung dieser Schätzungsbehelfe ohne besondere Anwendung auf eine einzelne Rubrik (oder, was hier für gleichbedeutend anzusehen ist, Culturgattung) zu entwickeln, so wird über deren specielle Anwendung bei jeder einzelnen Rubrik insbesondere die nöthige Belehrung nachfolgen, und es werden ebendaselbst noch einige tabellarische Entwürfe beigegeben werden, welche geeignet scheinen dürften, der Erinnerung zu Hülfe zu kommen, und bei der Erforschung des materiellen Arbeitsaufwandes so wie der sonstigen Abzugskosten ein geregeltes, dem fortschreitenden Gange derselben genau nachfolgendes Verfahren zu beobachten.

§. 21.

Bis hierher sind bloß die allgemeinen Grundsätze in Rücksicht der

Bestimmung des Werthes der Landgüter, die aus der Wesenheit einer Abschätzung aus Principien des allgemeinen und des österreichischen Privatrechtes, und aus der Natur der Landwirthschaft fließen, dargestellt und abghandelt worden. Aber noch deutlicher, bestimmter und gegründeter erscheinen sie bei der Anwendung auf einzelne Rubriken der Landwirthschaft, welches der Gegenstand des nachfolgenden Abschnittes ist. Es liegt nicht in dem Zwecke der gegenwärtigen Abhandlung, ein vollständiges theoretisches oder practisches Lehrbuch über die verschiedenen Zweige der Land- und Forstwirthschaft zu schreiben; es muß vielmehr mit Grund vorausgesetzt werden, daß Jeder, welcher zu Güterabschätzungen verwendet wird, ein eben so practisch geübter als wissenschaftlich gebildeter Wirthschaftsverständiger seyn müsse. Nachdem aber dieses Werk einmal die Bestimmung hat, als ein Leitfaden für Männer von verschiedenartigen Berufszweigen, welche gesetzlich bei jeder Güterabschätzung zusammenzuwirken berufen werden, zu dienen, und die neuere Zeit, ungeachtet der vielfachen Bearbeitung einzelner Wirthschaftszweige, dennoch kein einziges Werk aufzuweisen hat, welches das Gesammtwesen des Land- und Forsthaushaltes in dem Geiste einer quellenmäßigen Beurtheilung des Erträgnisses aufzugreifen und darzustellen die Tendenz ausspricht: so wird man es wohl nicht für überflüssig erachten, wenn bei jeder Rubrik das Princip und gleichsam die Elemente derselben von ihrem theoretischen sowohl als practischen Gesichtspuncte aus möglichst gründlich beleuchtet werden, nicht in der Absicht einer schulgerechten Belehrung, sondern um dem Abschätzer seine gesammelten Kenntnisse und Erfahrungen über die so vielseitigen Gegenstände seiner Prüfung in das Gedächtniß zurückzurufen, um dieselben dem Zwecke seiner Aufgabe entsprechend zu ordnen und anzuwenden, und endlich sich einen deutlichen Begriff vom Ganzen einer solchen Abschätzung auch rücksichtlich jener Theile derselben zu verschaffen, welche außer dem Bereiche seiner individuellen Berufskenntnisse liegen, und deren Erhebung einem anderen Mitarbeiter, als eigentlichen Kunstverständigen in dem, derselben Rubrik entsprechenden Fache zugewiesen ist.

§. 22.

Ehe jedoch zu den einzelnen Rubriken eines Landgutes geschritten wird, werfen sich noch zwei Fragen zur Beantwortung auf, nämlich: Welche Rubriken sind ein Gegenstand der Schätzung ei-

nes Landgutes? — und: Wie soll jede Rubrik eines Landgutes geschätzt werden?

Aus den vorangeschickten Grundsätzen ergibt sich die Beantwortung der Frage: welche Rubriken ein Gegenstand der Schäzung eines Landgutes sind? Daß nämlich alle Gegenstände, welche angetroffen werden, und einen physischen oder moralischen, jedoch bleibenden Theil des Landgutes ausmachen, auch in die Schätzung einzubeziehen sind. Was daher zum Nutzen, zur Bequemlichkeit oder zum Vergnügen des Eigenthümers des Landgutes gefunden wird, und dem Landgute selbst fortwährend anklebt, muß in die Schätzung einbezogen werden, und es ist daher ein unrichtiger Vorgang, wenn bei Schätzungen der Landgüter einige Gegenstände übergangen, und ihre Nutzungen in einem andern Artikel eingerechnet werden, wie dieß z. B. der Fall seyn würde, wenn man die Wiesen außer Schätzung lassen, und dafür den Nutzen des Viehes anschlagen wollte, aus der Ansicht, weil man den Ertrag der Wiesen in der Nutzung des Viehes suchen zu müssen glaubt. Eine solche Schätzung kann nicht anders als unverläßlich seyn, da sie bloß auf dem zufälligen Stande und Nutzungswerthe des Viehes beruht, und dem Käufer ganze Theile eines Landgutes unbestimmt und ungeschätzt läßt.

§. 23.

Die Frage: wie jede Rubrik eines Landgutes geschätzt werden soll? beantwortet sich zum Theile schon mit in der vorigen, und es muß bestimmt hier ausgesprochen werden, daß jede Rubrik eines Landgutes für sich allein zu schätzen ist, welches nebst Wiederholung des im vorigen §. angeführten Beispiels durch das hier folgende bestätigt wird. Wenn nämlich zur Bestellung des Feldbaues auf einem Landgute keine baaren Arbeitskosten thatsächlich bezahlt werden, weil diese Arbeiten durch die, hierzu verpflichteten Hand- und Zugroboter ohne Bezahlung verrichtet werden, so findet in der Schätzung der Rubrik des Feldbaues dennoch die baare Abrechnung der nöthigen Culturskosten von dem Bruto-Ertrage Statt, und bei der Rubrik des Robotgefälls ist der, nach den Localverhältnissen ausgemittelte Ablösungswerth sämmtlicher, wenn schon in Natur geleisteter Hand- und Zugroboten zum Ertrage anzusetzen.

Zweiter Abschnitt.

Von der Schätzung der einzelnen Rubriken eines Landgutes.

Rubrik 1.

Von der Schätzung der Gebäude.

§. 24.

Um die Größe der Gebäude rücksichtlich der von ihnen eingenommenen Grundfläche zu bestimmen, dient die, in den Catastral-Operaten ohnehin genauest angegebene Area, welche auch die Anzahl und Gattung der, in jedem Gebäude enthaltenen Wohnungsbestandtheile nachweisen. Indessen muß die genaue Besichtigung und Beschreibung dieser letzteren von dem Abschätzer nicht bloß in Hinsicht auf ihre Anzahl, sondern auch auf ihre Größe und Beschaffenheit um so mehr vorgenommen werden, als auch alle, in dem Umfange jeder einzelnen Baustelle vorhandenen, in dem Gebäudecataster nicht berücksichtigten anderweitigen Localitäten, als Gewölbe, Küchen, Gänge, Keller und sonstige Behältnisse bei der Schätzung dieser Rubrik einbezogen und beachtet werden müssen.

Die Ocularinspection muß dergestalt geschehen, daß die kunstverständigen Maurer- und Zimmermeister die Grundmauern, dann den Keller, sämmtliche Zimmer, Kammern und Gewölbe, und überhaupt jedes Behältniß und jeden, auch noch so kleinen Theil des Hauses genau besichtigen, den Dachstuhl und das Dach untersuchen, und auf solche Art die Solidität und Brauchbarkeit des Gebäudes verläßlich erheben.

Bei Beurtheilung des Werthes der Gebäude muß in Erwägung kommen: a) der gewöhnliche Localpreis der Baumaterialien, b) der mittlere Betrag des Arbeitslohnes, c) die Brauchbarkeit des Gebäudes auch zu anderen als dem bestimmten Endzwecke, (z. B. die Wahrscheinlichkeit in der Nähe von einer großen Stadt ein Wirthschaftsgebäude, wenn es zur Oeconomie entbehrlich wäre, leicht zur Wohnung, zum Getreidebehältnisse u. dgl. vermiethen zu können) und d) endlich die gewöhnlichen Reparaturkosten. (Erhaltung der sarta tecta.) Wenn es sich dann um den Anschlag des Gebäudes im Gelde handelt, so muß vorzüglich der

Endzweck des Gebäudes in Erwägung gezogen werden. Es kommen nämlich bei einem Landgute folgende Gebäude vor: A) Die obrigkeitliche Wohnung; B) die Wirthschaftsgebäude, zu welchen auch unter den gewöhnlichsten Beziehungen die Fabriks- und Manufacturgebäude gehören; C) die Zinsgebäude, und D) bloße Voluptuargebäude.

§ 25.

A. Das obrigkeitliche Wohngebäude, Schloß, kann nicht nach der Summe der Baukosten, nicht wie ein städtisches Gebäude, sondern nur nach seiner Brauchbarkeit taxirt werden.

Folgende Sätze werden die Kunstverständigen wohl am sichersten leiten:

a) Der Schätzungswerth des Schlosses muß wirklich als activ angenommen werden, weil Niemand seine Wohnung umsonst fordern kann, und dieß um so weniger, je fester, bequemer und angenehmer sein Gebäude ist.

b) Bei der Taxirung des Schlosses muß nebst der Solidität auch die Bequemlichkeit und Schönheit um so mehr in Anschlag kommen, als ein schönes Schloß die Concurrenz der Käufer für das Gut selbst, und eben hierdurch einen höheren Kaufschilling bewirkt. (Nach §. 7.)

c) Die Kunstverständigen werden den Werth des Schlosses am leichtesten anschlagen, wenn sie sich die Frage aufwerfen: um welchen Preis wohl dasselbe vermiethet werden könnte? Da nun die Wohnungen auf dem Lande immer wohlfeiler als in Städten, und um gar viel wohlfeiler als in Hauptstädten sind: so wird der Werth gewöhnlich gering, und nur dann höher ausfallen, wenn das Schloß ganz nahe an der Hauptstadt, oder in einem von Handelsleuten sehr bewohnten Orte, oder bei einem zahlreich besuchten Gesundbrunnen liegt, weil es in diesem Falle wirklich beinahe wie ein städtisches Gebäude vermiethet werden kann.

d) Ist bei einem Schlosse auch auf das Verhältniß seiner Größe zu dem Umfange des Landgutes selbst zu sehen. Eine sehr ausgedehnte, weitläufige Herrschaft wird fast immer im Besitze adelicher Familien aus den höchsten Häusern sich befinden, welche, wenn sie während eines Theiles des Jahres auf ihrem Gute leben wollen, wegen des gewohnten Glanzes ihrer Umgebung und wegen ihrem zahlreichen Gefolge nothwendig ein sehr geräumiges Palais bedürfen, und selbst bei dem Ankaufe

einer großen Herrschaft wohl schon auf das Daseyn eines solchen weitläufigen Schlosses Bedacht nehmen, während dem Besitzer eines kleinen, wenig rentirenden Gutes bei seinem einfacheren Hausstande ein so kostspielig zu unterhaltendes, und selbst hoch zu versteuerndes Gebäude, dessen Räume für ihn zum Theile ganz unbenützt bleiben werden, bei weitem zu keinem so hohen Werthe angeschlagen werden kann, als dasselbe Gebäude in dem zuerst genannten Falle besitzen wird.

Hier scheint der richtigste Weg zur Schätzung darin zu bestehen, wenn der offenbar über das Verhältniß zum Werthe und Umfange des Gutes stehende Theil der Größe eines Schlosses als reines Voluptuar betrachtet, und nach den dießfälligen, weiter unten ad D zu zeigenden Grundsätzen in Anschlag genommen wird. Ein Beispiel dürfte die Sache deutlicher bezeichnen. Zwei Landgüter, beide gleich fern von solchen Umgebungen, welche einen wirklichen Nutzen aus der theilweisen Vermiethung einiger Bestandtheile des Schlosses erwarten lassen, wären jedes mit einem Schlosse von achtzig soliden, zu Theile salonartigen Zimmern nebst den verhältnißmäßigen Remisen, Stallungen u. dgl. versehen; das Eine dieser Güter, im Werthe von vielleicht 6- bis 800,000 fl., wird von einer fürstlichen Familie besessen, und in einem Theile des Jahres auch bewohnt, welche mit ihrem rangmäßigen Gefolge den erwähnten Raum ihres Schlosses zu ihrer Unterkunft nothwendig bedarf, während ein Schloß von derselben Größe und Pracht auf einem Gute von 60,000 fl. Werth durch den, in einfacher Beschränktheit lebenden Besitzer kaum zum vierten Theile benützt und gebraucht wird. Eine gleich hohe Taxirung dieser beiden Schlösser unter so verschiedenen Verhältnissen, wo der Werth des letzteren leicht den dritten oder vierten Theil des ganzen Gutswerthes ausmachen dürfte, müßte Kauflustige für das kleinere Gut eher abschrecken als anziehen, während die große Herrschaftsbesitzung durch das Daseyn eines standesmäßigen Unterkunftsortes wirklich am Werthe gewinnt.

Die Erhaltung eines Schloß- oder Zimmerwärters braucht von dem Werthe des Schlosses nicht abgezogen zu werden, weil die bloße Aufsicht auf die Erhaltung des guten Bauzustandes ohnehin den, auf jedem Gute vorhandenen Beamten zukommt, die innere Reinhaltung u. dgl. aber bloß Gegenstand der Bedienung und der luxuriösen Benützung des Schlosses

ist, welche letztere bei der Schätzung selbst in gar keinen Anschlag gebracht worden ist.

Was den Abzug der Reparaturskosten betrifft, so wird von denselben später im §. 29 gehandelt werden.

§. 26.

B. Ueber die Veranschlagung der Wirthschaftsgebäude lassen sich zweierlei entgegengesetzte Ansichten aufstellen.

Nach der Einen wird, besonders von Landwirthen im strengeren Sinne, behauptet, daß die Wirthschaftsgebäude bei der Schätzung in gar keinen Anschlag kommen dürfen, indem sie: 1. keinen Nutzen abwerfen, sondern unmittelbar zum Feldbau dergestalt gehören, daß ohne ihnen der Nutzen des Feldbaues gar nicht erzielt werden kann. Vielmehr sind 2. die Gebäude eine wahre Last für jedes Landgut, indem die Erhaltung der sarta tecta ein nahmhaftes Capital zur Bestreitung der jährlichen Ausgaben erfordert; daher 3. der Unterschied des Schätzungswerthes zweier Landgüter, deren Gebäude in verschiedenen, die übrigen Rubriken aber in gleichem Zustande sind, sich von selbst aus den verschiedenen Abzügen der Capitalien zur Bedeckung der jährlichen Reparaturskosten ergeben wird. Endlich werde 4. eine Abschätzung dadurch unverläßlich, wenn der Werth einer Rubrik stillschweigend bei der Taxation der andern Rubrik angeschlagen wird, welches der Fall seyn würde, wenn man den Werth der Wirthschaftsgebäude bei der Taxation der Felder und Wiesen in das Mitleiden ziehen wollte.

Zur Widerlegung dieser, nicht ganz ohne Schein von Gründlichkeit sich darstellenden Ansicht dürften folgende Gegenbeweise dienen:

1. Wenn schon nicht widersprochen wird, daß der Nutzen des Feldbaues — gerade so, wie er wirklich genommen wird — ohne den Gebäuden gar nicht erzielt werden könne, mithin der Nutzen der letzteren in jenem des ersteren schon mitbegriffen sei; so bleibt doch jederzeit der Grundsatz zu befolgen, daß nichts ungeschätzt bleiben darf, was einen bleibenden Werth hat. Daß aber doch auch den Gebäuden an und für sich ein solcher Werth beizumessen sei, spricht sich einmal schon durch die Thatsache aus, daß zwei Landgüter von übrigens gleichen Ertragsrubriken, deren eines mit den nöthigen, und in gutem Zustande befindlichen Gebäuden versehen ist, das andere aber an einem oder mehreren derselben Mangel, oder solche von schlechter Bauart hat,

gewiß zu bedeutend unterschiedenem Preise Käufer finden werden. Wenn aber eine Sache an und für sich selbst (in abstracto) gewünscht wird, so muß derselben ein wahrer Werth beigemessen werden. (Nach §. 1.) Ueberdieß aber, wenn schon oben zugegeben worden ist, daß der Nutzen des Feldbaues ohne Gebäude bedingnißweise nicht gedacht werden könne, so behaupten Letztere doch immer einen eigenthümlichen Werth; denn es wird im weiteren Verfolge, bei Abhandlung der einzelnen Rubriken gezeigt werden, daß von dem rohen Werthe der Grunderzeugnisse alle jene Kosten in Abzug gebracht werden müssen, welche zu deren nachhältiger Erzielung und Zugutmachung erfordert werden. Nun aber wird unter diesen Kosten, z. B. jenen eines Wirthschaftszuges, der Inbegriff alles dessen verstanden, was zu dessen Haltung nothwendig wird, also nicht nur Lohn, Kost des Knechtes, Capitals- und Aufrechthaltungszinsen der Pferde und des Geschirres, nebst deren Futter, sondern selbst auch eine verhältnißmäßige Compensation für ihre Unterkunft. Wenn schon nicht laut ausgesprochen, liegt doch allem vernünftigen Calcül gemäß in dem Begriffe der Erhaltungskosten eines Zuges auch diese Unterkunftsvergütung einbezogen, und da alle, auf die Cultur des Bodens und Zugutmachung seiner Erzeugnisse erforderlichen Arbeiten mit Zug und Hand von dem rohen Ertrage nach demselben Preise oder Lohne abgezogen werden, welcher als der gemeinschaftliche Factor der gesammten, bei denselben concurrirenden Anschaffungs- und Erhaltungskosten zu betrachten ist, deren Summe, z. B. auf die Annahme von 1 fl. 36 kr. für einen Pferdezugtag bei Wirthschaftsverrichtungen, oder von 18 bis 24 kr. für einen Handarbeitstag festgestellt wird; (einerlei ob diese Arbeiten durch eigene Züge und Dienstleute, oder durch aufgenommenes Fuhrwerk und Taglöhner geschehen, welche bei den Letzteren doch von Seite des miethenden Wirthschaftsbesitzers keine Unterbringung in dessen eigenem Gebäude nöthig haben) so scheint es keine doppelte Anrechnung des reinen Nutzens von dem Feldbau, wenn der Werth der Wirthschaftsgebäude als ein wirklicher und selbstständiger betrachtet, und als solcher bei der Gebäude-Rubrik in baaren Anschlag gebracht wird, und dieß um so mehr, weil selbst die Erzeugung von Feldfrüchten, bis auf einen gewissen Grad ihres Werthes, ohne Aufbewahrungsörter gedacht werden kann, indem dieselben auch unmittelbar vom Grunde weg verkauft werden könnten, ihre Unterbringung in die Behältnisse des Wirthschaftshofes

aber die Folge einer mannigfaltigeren und industriöseren Benützung derselben ist, wodurch einmal Stroh, Heu u. dgl. für den, in keinen Schätzungsanschlag kommenden Viehstand, dann der Bedarf an Körnern, Knollengewächsen, Wein u. s. w. für die Arbeiter bei der Wirthschaft zum Gebrauche verwahret wird, deren Erhaltungskosten, wie oben gezeigt wurde, ohnehin wieder in vollen Abzug gebracht werden.

2. Ist es entschiedene Thatsache, daß ein guter Gebäudestand auf einem Landgute den Werth desselben eben so erhöht, und Käufer anlockt, als deren schlechter Zustand denselben herabsetzt, und die Kauflustigen abschreckt; daher es

3. gegen allen Thatbestand laufen würde, wenn der Schätzungswerth zweier, in ihren Ertragsrubriken gleichstehender Landgüter, jedoch mit einem unter sich gerade entgegengesetzten Zustande der Wirthschaftsgebäude auf einen gleichen Schätzungswerth gestellt würde, welches geschehen müßte, wenn der Werth der Gebäude nicht in Schätzung kommen dürfte. Wenn daher schon oben — ad 1. — erwähnt wurde, daß, gründlich betrachtet, die Wirthschaftsgebäude keine wirkliche Last eines Gutes seyn können, indem die Compensationskosten ihrer Erbauung und Erhaltung aus jenen Rubriken fließen, und in ihnen gesucht werden müssen, zu deren Betrieb sie bestehen müssen: so kann es eben so wenig für richtig angesehen werden, daß der Unterschied in der Schätzung zweier Landgüter mit Gebäuden von entgegengesetztem Bauzustande sich durch die verschiedenen Reparaturskosten ergeben werde. Einmal wäre es gegen alle Grundsätze und Verhältnisse, von einer Sache Abzüge und Kosten in Aufrechnung zu bringen, für die man gar keinen Werth aufgefunden und in Schätzung genommen hat; dann frägt es sich: worauf soll die Bemessung dieser Reparaturskosten gegründet werden, um erwarten zu lassen, daß der Anschlag derselben für das Landgut mit wohlbestellten Gebäuden gering, für jenes mit verfallenen hoch genug ausfalle? Die bei solchen pecuniären Fragepuncten doch nicht ganz zu beseitigenden Rechnungen dürften gerade bei den bestbeschaffenen Gebäuden in der letztvorhergehenden Periode bedeutende Reparatursauslagen, jene bei den herabgekommenen Baustellen keine oder höchst geringe Beträge nachweisen. Also müßte hier jedenfalls ausschließlich das Urtheil der Kunstverständigen den Ausspruch fällen, und eine bloß negative

Rubrik von einer Last in Aufrechnung bringen, wofür dieselben gar keinen activen Werth gefunden zu haben glauben.

4. Endlich ergibt sich aus der ad 1. entwickelten Darstellung, daß die Wirthschaftsgebäude bei jedem Landgute wirklich einen eigenthümlichen, wahren Werth besitzen, dessen Nutzen zwar nicht gerade unmittelbar, und daher so augenfällig ist, sondern vielmehr, wie Ursache und Wirkung, erst aus dem Grunde und Boden gezogen wird, der sich aber bei der Ausmittelung des reinen Grunderträgnisses durch den hierzu Statt findenden Act des Abzuges der Erzeugungskosten eines jeden Grundproductes von selbst ausscheidet, und daher mit vollem Rechte eine Werthschätzung auch für die Wirthschaftsgebäude vindicirt werden kann. Als Beispiel könnte angeführt werden, daß das Product der Wiesen (das Heu) in größeren Wirthschaften wenig oder gar nie einen wirklichen baaren Ertrag durch Verkauf abwirft, sondern nur zur Erhaltung der Hausthiere verwendet wird, und doch wird Niemand den Wiesen, welche eigentlich bloß Auslagen auf Cultur, Ernte u. s. f. keineswegs aber einen directen Nutzen durch baare Geldeinnahme nach sich führen, einen wirklichen activen Werth bei der Schätzung absprechen. Um aber die Art der Werthschätzung bei Wirthschaftsgebäuden näher bestimmen zu können, dient die Unterscheidung derselben in nothwendige und nützliche oder entbehrliche.

Zu den nothwendigen gehören jene Gebäude, ohne welchen der Nutzen einer oder der anderen Rubrik eines Gutes gar nicht erzielt werden kann, als: die Wohnungen der Beamten, Maiersleute, Jäger, des Gesindes, die Ställe, Scheunen, Milch-Knollengewächse- und Weinkeller, dann der Körnerboden, insofern er zur nothwendigen Verwahrung des Getreides für den eigenen Bedarf des Gutes, nicht aber zur Speculation mit Körnern erforderlich ist, nicht minder der Fischbehälter für den eigenen Bedarf.

Zur Schätzung dieser Art von Gebäuden läßt sich also die Frage stellen: In welchem Werthverhältnisse können dieselben durch die Unterbringung und Aufbewahrung jener Bedürfnisse, welche zur Erzielung des reinen Nutzens von anderen Rubriken eines Landgutes erforderlich sind, stehen? Einen wirklichen Zinsnutzen darf man von denselben unter keinen Umständen weder erwarten noch fordern, weil durch sie der Nutzen des ganzen Gutes bedingt wird. Ebenso schwer könnte der Ansatz gerecht-

fertiget werden, wenn man kunstverständig die Kosten ihrer Erbauung in Anschlag bringen, und von denselben so viel in Abzug bringen wollte, als durch die Abnützung der Zeit und des Gebrauches von denselben verloren gegangen ist. Indessen scheint doch in diesem letzten Gesichtspuncte ein haltbarer Maßstab zur Schätzung dieser Gebäude zu liegen, welcher selbst sein Vorbild aus dem gerichtlichen Verfahren entlehnt, nach welchem, wo es sich um Abschätzung, z. B. von weitläufigen, zu keinem Zinserträgnisse qualificirten Fabriksgebäuden handelt, der Werth des in denselben verwendeten rohen Baumaterials — nach Maßgabe seiner Beschaffenheit in der Zeit der Abschätzung, so weit es also noch Brauchbarkeit entweder zu anderweitigen Bauzwecken, oder zu seiner Beibehaltung auf dem in Untersuchung stehenden Gebäude selbst verräth — zur Grundlage der Schätzung dient. Hierin also dürfte der richtigste Weg vorgezeichnet liegen, um dergleichen, zwar direct nothwendige, indirect aber doch auch Vortheil gewährende Wirthschaftsgebäude nach einem möglichstbilligen Maßstabe der Schätzung einzubeziehen. Es wird nach dieser, dem Urtheile des Kunstverständigen nur angedeuteten Art des Verfahrens demselben leicht mögmöglich werden:

a) Den höheren Materialwerth eines gut beschaffenen gegen jenen eines hinfälligen Gebäudes in gerechtes Verhältniß zu stellen, und so auch den Werthunterschied zwischen zwei Landgütern in dem oben ad 2. aufgestellten Falle consequent zu behaupten.

b) Da die fortwährende Aufrechthaltung des guten Bauzustandes die Aufrechnung alljährlicher Reparaturskosten bei der Schätzung nothwendig macht, so wird er die Quote derselben einestheils nach dem Maße des angeschätzten reinen Materialwerthes der Gebäude, andererseits nach dem Zustande, in welchem sie sich befinden, gehörig zu bemessen wissen.

c) Kann diese Schätzung den Vorwurf nicht nach sich ziehen, daß dieselbe auf einer bloß willkührlichen, idealen Grundlage beruhe, denn es werden durch dieselbe wirklich vorhandene, von dem Verkäufer des Landgutes zu übergebende Materialien in jenem Grade des Preisansatzes geschätzt, welchen sie nach dem Zustande ihrer dermaligen Qualität, über Abzug der Einreißungskosten, wirklich besitzen, und den sie baar durch ihre Verwendung zu anderen Zwecken erreichen würden.

Bloß nützliche, mithin entbehrliche Wirthschaftsgebäude sind solche, welche einen besondern, in keiner Wirthschaftsrubrik in Anschlag genommenen Nutzen abwerfen. So wäre z. B. das Gebäude zu einer Dreschmaschine, ein zur Aufbewahrung des für den Hausbedarf überflüssigen Getreides geeigneter Schüttboden, um dasselbe bis zur künftigen Erzielung günstiger Körnerpreise in Vorrath zu behalten, ein Keller zur mehrjährigen Aufbewahrung eigener oder angekaufter Weine, eines besondern Nutzens wegen vorhanden. Hier läßt sich allerdings die Bestimmung des Werthes auf die Frage reduciren: Wieviel Zins würde ein Körner- oder Weinhändler bezahlen, wenn er diese Localitäten miethen wollte? oder: wie hoch kann sich der Besitzer der Dreschmaschine den Vortheil im Gebrauche derselben gegen den Ausdrusch mit der Hand anrechnen? Jener Zins oder dieser reine Nutzen werden das Capital zeigen, welches den reinen Werth obiger Gebäude darstellen wird.

Nach diesem zweifachen Unterschiede der Nothwendigkeit oder der Nützlichkeit können auch die Fabriks- und Manufacturgebäude in Schätzung gestellt werden, und also entweder im ersten Falle nach ihrem bloßen Materialwerthe, oder im zweiten nach Maßgabe des Nutzens, welchen sie durch ihre Verwendung zu andern Zwecken gewähren, ihr Capitalwerth bestimmt werden.

§. 27.

C. Auch bei dem Anschlage der zinsbaren Gebäude, als: herrschaftlicher Schankhäuser (sogenannter Tabernen) Schmieden, Mühlen, und anderer Zinshäuser kann entweder der Miethzins zu Capital angeschlagen, oder bloß der innere Werth des Gebäudes erhoben werden. Beide Arten von Schätzung können unter gewissen Umständen gerechtfertigt werden. Sehr leicht und aus dem Thatbestand abstrahirt läßt sich die Schätzung des Capitalwerthes bei reinen Zinsgebäuden nach dem wirklichen Zinsnutzen derselben erheben; denn bei solchen reinen Zinsgebäuden wird bloß die Wohnung und Unterkunft ohne irgend eine andere Nebenbenützung (außer vielleicht manchmal dem Genusse eines Gärtchens u. dgl., dessen Capitalwerth nach den Bestimmungen der späterfolgenden dießfälligen Rubrik ausgemittelt und vom Gebäudewerthe abgezogen werden kann) an eine oder mehrere Parteien überlassen. Besteht der von denselben zu entrichtende Wohnzins ausschließlich in baarem Gelde, so findet die Umlegung dieses Zinsnutzens zu

Capital nach den dießfalls unter §. 17 aufgestellten Grundsätzen gar keinen Anstand. Sind jedoch, wie es bei Vermiethung herrschaftlicher Zinshäuser an Familien aus der Classe der Taglöhner, Drescher u. dgl., öfters sich ergeben dürfte, von den Parteien nebst einem fixen Miethzinse im Gelde noch gewisse andere Verbindlichkeiten, welche entweder in einer bestimmten unentgeldlichen Arbeitsleistung, oder Aufsicht über ein herrschaftliches Eigenthum u. s. w. bestehen können, bedungen worden: so wird es nothwendig, den Geldwerth derselben nach einem billigen Maßstabe zu erheben, dem baaren Wohnzinse zuzuschlagen, und so von diesem Gesammtbetrage das Capital zu berechnen.

Uebrigens wird auch von dem, aus dem Zinsnutzen berechneten Capitalwerthe dieser Gattung von Gebäuden nach den, im §. 29 näher zu erörternden Grundsätzen jenes Capital in Abzug gebracht, dessen Zinsen nach dem Urtheile der Kunstverständigen zur Aufrechthaltung des Bauſtandes für nothwendig erkannt werden.

Häufiger aber wird der Fall eintreten, daß mit dergleichen Vermiethungen von Gebäuden eines Landgutes gewisse Gerechtsame verbunden sind, deren Benützung dem Miethmanne zugleich mit der Unterkunft überlassen wird. So z. B. sind Bräu- und Schankhäuser, Schmieden, Mühlen u. s. w., häufig ein Gegenstand der Vermiethung, wo solche als Eigenthum einer Herrschaft vorkommen. Bei solchen Vermiethungen kann es geschehen, daß bald die eine, bald die andere der vorbenannten Schätzungsarten anzuwenden seyn wird. Nach dem allgemeinen Grundsatze, daß jede Rubrik eines Landgutes an und für sich nach ihrem Nutzen erhoben, folglich abgesondert in Schätzung gebracht werden muß, ist es die vorzüglichste Pflicht des Abschätzers, bei solchen, mit Gewerbsnutzungen verbundenen Gebäudevermiethungen zunächst zu untersuchen, ob nicht Belege aus dem Miethcontracte selbst, oder glaubwürdige Angaben aufzufinden sind, welche die Pachtsumme des, dem Gebäudezinse fremdartigen Gewerbsnutzens andeuten, welche folglich von jenem abzusondern, und später in ihrer eigenen Rubrik aufzuführen seyn werden. Gelingt es ihm, den reinen Zinsnutzen mit Zuversicht auszumitteln, wenn im Contracte ausdrücklich dessen Betrag bezeichnet, und die Pachtsumme für das Befugniß der Ausübung des Schankrechtes, der Schmiedgerechtsame u. dgl. abgesondert bestimmt wurde, oder doch vielleicht eine Absonderung dieser Beträge bei der Verrechnung derselben

in den Rent-Hauptbüchern aufgefunden wird, so bleibt der natürlichste Weg der oben gezeigte, nämlich den reinen Zinsnutzen zu Capital zu berechnen, den Zins für die fremdartigen Pachtobjecte aber in der, einem jeden derselben zusagenden Rubrik insbesondere aufzuführen, von dem Capitale des Gebäudezinses sodann jenes der technisch geprüften und für nöthig erkannten Erhaltungskosten, von dem im Capital dargestellten Nutzen des fremdartigen Pachtobjectes aber das Capital jener Kosten und Auslagen abzuziehen, welche zur Aufrechthaltung derselben in nutzbarem Stande für nothwendig erkannt werden, und von welchen aus den eingesehenen Contracten die überzeugende Verpflichtung des Vermiethers hervorgeht, dieselben dem Pächter oder Miethmanne aus Eigenem zu bestreiten; denn jene, zu welchen sich der Mithmann verbindlich macht, substituiren vielmehr einen Theil des Pachtzinses, und dürfen daher nicht mehr in Abschlag gebracht werden.

Eine besonders umsichtige Behandlung werden Mühlwerke nothwendig machen, weil bei denselben nicht nur zuvörderst eine sehr verständige Beurtheilung des eigentlichen Zinsnutzens vom Gebäude, mit Absonderung des Pachtwerthes für die Mühlgerechtigkeit, sondern auch eine sorgfältige Prüfung der darüber bestehenden Contracte Statt finden muß, welche zu belehren hat, was für Reparaturs- und Beischaffungs-Verbindlichkeiten der Verpächter, und welche der Miethmann auf sich genommen hat. Wer übrigens den Sinn einer Trennung zwischen dem Nutzen eines Gebäudes und jenem einer, in demselben ausgeübten, oder damit verbundenen Gerechtsame aufgefaßt hat, wird nicht anstehen, auch bei Mühlwerken vom Gebäudenutzen nur dasjenige Capital auf Erhaltungskosten in Abzug zu bringen, welches für nothwendig erkannt wird, das Gebäude als solches, abgesehen von dem in demselben betriebenen Mühlwerke, in aufrechtem Stande zu erhalten; dagegen wird er alle, nach dem Contracte den Verpächter treffenden Kosten zur Erhaltung des Mühlwerkes selbst im Innern des Gebäudes sowohl als an dem Mühlbache, der Flußwehre u. s. w., auf Rechnung jener Rubrik stellen, welche zur Nachweisung des Mühlnutzens eröffnet wird. Um aber die Reparaturskosten solcher Wasserwerke bei den häufigen Elementarbeschädigungen, welchen sie unterliegen, mit einiger Verläßlichkeit ausmitteln und feststellen zu können, wird es nöthig seyn, einen Durchschnitt

ihres wirklichen Betrages aus den Rechnungen durch eine längere Reihe von Jahren aufzusuchen.

Wäre es weder aus Contracten, noch durch andere glaubwürdige Angaben, oder durch Vergleichung des in Untersuchung stehenden Gebäudes mit einem andern ähnlichen, dessen reiner Zinsnutzen schon erhoben worden ist, kurz durchaus nicht möglich, den Wohnzins in einem solchen, mit einer anderweitigen Nutzung für den Zinsmann verknüpften Gebäude befriedigend auszumitteln, so tritt die Nothwendigkeit der zweiten Art seiner Schätzung ein; jene nämlich nach dem zu erhebenden inneren Werthe des Gebäudes.

Wie dieser innere Werth zu erheben und zu bestimmen sei, wurde bereits in den vorigen §. §. gezeigt, und in dem vorliegenden Falle bleibt nur noch übrig, das nach jenen Grundsätzen aufgefundene Capital von demjenigen Capital abzuziehen, welches aus dem erhaltenen Gesammtnutzen des Gebäudes — mit Einschluß seiner mitvermietheten Nebennutzung — hervorgeht. Z. B. eine sogenannte Taberne sey um 100 fl. C. M. verlassen, ohne daß man genau nachzuweisen vermag, wie viel hieran eigentlicher Gebäudezins sey, und wie viel für das Ausschankrecht bezahlt werde, so wird dieser Pachtzins, zu fünf Procent auf Capital berechnet, mit 2000 fl. angesetzt, hiervon der allenfalls auf 800 fl. erhobene innere Werth des Gebäudes abgezogen, und sonach der Rest pr. 1200 fl. auf die Nutzung des Schankbefugnisses übertragen. Es versteht sich hier gleichfalls, daß von dem obigen Capitale des Gebäudewerthes pr. 800 fl. jenes der Erhaltungskosten abgezogen werden muß.

Endlich wird bei der Untersuchung der Benützungsart eines Gebäudes nicht zu übersehen seyn, daß dieselbe bleibend und in ihrer möglichen Fortdauer wahrscheinlich seyn muß; denn bloß zeitweilige oder gar nur zufällige Benützungsarten dürfen in keine Betrachtung gezogen werden.

§. 28.

D. Daß auch Voluptuar-Gebäude, wenn sie zum Vergnügen oder zur Bequemlichkeit dienen, und nicht bloße Spielwerke, oder mehr schädlich als nützlich sind, in einen billigen Anschlag kommen müssen, folgt aus demjenigen, was über den Endzweck der Dinge bei einem Landgute bereits im §. 7 gesagt und mit Gründen unterstützt wurde.

Bei derlei Gebäuden kommen überdieß die Materialien in Betrachtung zu ziehen, welche gewöhnlich nach Abzug der Einreißungskosten immer entweder zum Gebrauche oder zum Verkaufe einen reinen Nutzen darbieten.

Nach welchem Maßstabe hier die Schätzung geschehen und zum Nutzen angeschlagen werden müsse, ist nach dem Inhalte des §. 16 zu entnehmen, daher sich hier auf denselben bezogen wird.

§. 29.

Zur Bestimmung des Werthes einer Sache muß der Vortheil und der Nachtheil derselben gegeneinander abgewogen werden. Wenn daher der Nutzen, die Bequemlichkeit oder das Vergnügen als Endzweck eines Gebäudes bei dessen Schätzung in genaue Erwägung gezogen werden müssen: so muß dieß auch mit den Reparaturskosten (gewöhnlich Erhaltung der sarta tecta genannt) als nothwendige Folge der vorhandenen Gebäude geschehen. Dabei tritt nun einerseits der Rechnungsdurchschnitt, andererseits der Befund der Kunstverständigen ein.

Der Rechnungsdurchschnitt darf zwar nicht ohne weiters den Betrag der jährlichen Reparaturen bestimmen, denn die vorigen Reparaturen dürften zu hoch oder zu gering gewesen seyn, oft für die Zukunft gar nicht mehr anwendbar werden, und sind höchstens nur Beweis der vergangenen, nicht aber der Nothwendigkeit der künftigen dießfälligen Auslagen. Es wird im Gegentheile nicht selten der Fall eintreten, daß bei Landgütern, deren Gebäude wegen ihres sehr herabgekommenen Bauzustandes für die Zukunft beträchtliche Reparaturskosten erheischen, gerade dieselben in den letzteren Zeiten gänzlich verabsäumt worden sind, mithin nie aus einem, wenn schon mehrjährigen Rechnungsdurchschnitte die Summe der wirklich verwendeten Erhaltungskosten im richtigen Verhältnisse zu dem künftigen Bedarf derselben stehen wird, so wie umgekehrt auch ein vorausgegangenes Bestreben, frühere Vernachlässigungen in der Reparatur der Gebäude mit größerer Anstrengung zu verbessern, die Gebäude bei der Schätzung in einen, für die Zukunft nur mäßiger Erhaltungskosten bedürfenden Bauzustand, jedoch durch Verwendung solcher Auslagen erheben kann, deren Größe bedeutend über den billig anzunehmenden gleichförmigen Durchschnitt sich belaufen wird. In diesen beiden Fällen dürfte durch unbedingte Annahme des Rechnungs

durchschnittes die Unbilligkeit eintreten, daß Gebäude von guter Beschaffenheit in zu niedrigem, andere von schlechter Beschaffenheit in zu hohem Werthe angeschlagen würden. Der Rechnungsdurchschnitt wird aber dennoch geeignet seyn, anzudeuten, welche Gattungen von Reparaturen gewöhnlich vorkommen. Wasser und Winde sind Feinde der Gebäude; der Rechnungsdurchschnitt wird den Aufschluß geben, ob diese Elemente den Gebäuden des zu schätzenden Landgutes öfter, oder gleichsam periodisch Schaden zufügen; jedoch dürfen Feuersbrünste, Hagel, Feindesverheerungen und andere außerordentliche Unfälle hier nicht in Anschlag gebracht werden. (Nach §. 12.)

Der Befund der Kunstverständigen soll bei dem Anschlage der Reparaturskosten nach einem zweifachen Gesichtspuncte gerichtet seyn; nämlich 1. nach der Solidität des Gebäudes, und 2. nach den höheren oder geringeren Localpreisen der Baumaterialien und des Arbeitslohnes. Gewöhnlich wird hiernach ein halbes, ein ganzes, oder nach Umständen auch mehrere Procente des Gebäudeanschlages als jährliches Bedürfniß der sarta tecta angenommen; z. B. bei einem im besten Baustande befindlichen Schlosse pr. 4000 fl. mag ein halbes Procent, d. i. 20 fl. auf Bedeckung der alljährlichen Reparaturskosten angenommen, dieser Betrag auf fünf Procent zu Capital angeschlagen, und somit von obigen 4000 fl. der Capitalsbetrag der Erhaltungskosten per 400 fl. abgezogen werden. Hieraus ergibt sich der reine Werth des Schlosses mit 3600 fl. — Es läßt sich der Fall als möglich denken, daß bei den, nach §. 26 nur nach einem sehr mäßigen Werthe in die Schätzung einzubeziehenden nothwendigen Wirthschafts- oder selbst auch bei anderen Gebäuden, wenn sie in einem besonders schlechten Zustande sich befinden, das Capital der Erhaltungskosten dasjenige ihres Werthes übersteigen kann, daß also das Schätzungs-Resultat bei dergleichen Gebäuden ein Passiv- statt eines Activ-Capitals geben wird, welches daher bei einer solchen Schätzung irgendwo in Abschlag kommen muß.

Nun fragt es sich aber: wo muß der Abschlag dieser Reparaturkosten im Allgemeinen geschehen, gleich bei jedem Gebäude, oder am Ende der Abschätzungsurkunde?

Es können in dieser Beziehung zweierlei Fälle gedacht werden, welche nach ihrer Verschiedenheit die Verfahrungsweise bestimmen dürften.

Wenn nämlich die Beaugenscheinigung und Untersuchung jedes einzelnen Gebäudes mit Rücksicht auf dessen Solidität und dermaligen Bauzustand den Kunstverständigen zu dem Erkenntniß geführt hat, daß eine und dieselbe Abzugs-Quote für alle Gebäude eines Landgutes insgesammt Statt finden kann; so wird es allerdings die Uebersicht in der Schätzungsurkunde vereinfachen, wenn das Schätzungs-Capital sämmtlicher Gebäude in der betreffenden Rubrik zuerst ohne Abzug der Erhaltungskosten aufgeführt, und die Summe gezogen, hiervon aber erst der nach einem gewissen Procent bemessene und auf Capital berechnete Betrag der Erhaltungskosten weggeschlagen wird. Z. B. sämmtliche Gebäude eines Landgutes sind auf eine Summe von 10,000 fl. geschätzt; hiervon werden zwei Procent, oder ein jährlicher Betrag von 200 fl. — somit ein Capital von 4000 fl. — zur Bedeckung der Reparaturskosten angenommen, so bleibt über Abzug dieses Capitals vom Gesammtschätzungswerthe der Gebäude ein reiner Werth dieser Rubrik von 6000 fl.

Es wird jedoch weit öfter der Fall eintreten, daß die Beschaffenheit der einzelnen Gebäude in Hinsicht auf ihre Solidität und den Zustand ihrer Erhaltung so sehr verschiedenartig ist, daß unterschiedliche Abzugs-Quoten zur Bedeckung der Reparaturskosten für nothwendig erkannt werden. In dieser Beziehung werden der hier oben beschriebenen Art der bloß summarischen Abrechnung des Bedeckungs-Capitals für die gesammten Reparaturskosten überhaupt nicht mit Unrecht folgende Mängel gestellt:

1. Bleibt die Bestimmung eines mittleren Procentes für alle Gebäude eines Landgutes immerhin ein unverläßliches Unternehmen, weil der Zustand der verschiedenen Gebäude auf einem jeden Landgute doch mehr oder weniger allzeit verschieden sich darstellen wird, wenn mit gehöriger Genauigkeit auf längere oder kürzere Dauerhaftigkeit der verschiedenartigen Materialien, aus welchen eines gegen das andere besteht, gesehen wird.

2. Muß zugegeben werden, daß an Bestimmtheit für die Schätzung selbst viel gewonnen werde, wenn jede Rubrik für sich und auch selbst in ihren einzelnen Theilen in ihrem wahren Werthe erscheint. Wenn nun das Gebäude bloß in seinem rohen Activ-Werthe angesetzt ist, und die Erhaltungskosten am Ende der Rubrik überhaupt durcheinander geworfen werden, so weiß man von keinem Gebäude den eigentlichen wahren Werth.

Es ist das Verfahren bei den Gebäuden ganz dasselbe, welches, obschon später erst im Verlaufe dieses Werkes davon näher gehandelt werden wird, dem Landwirthschaftskundigen bei Veranschlagung des reinen Ertrages oder Geldwerthes von Grundstücken nicht unbekannt seyn kann. Derselbe setzt nämlich nicht erst den rohen (oder Bruto-) Ertrag aller, nach Classenwerth verschiedenen Grundstücke an, und bildet am Ende bloß einen bestimmten allgemeinen Durchschnitt der Culturabzüge, sondern er wirft jedes Grundstück — oder jede Classe derselben — gleich zu demjenigen reinen Ertrage und darauf begründeten Capitalswerthe aus, welchen dasselbe nach seinem Urtheile besitzt.

Die Erhaltunskosten eines Gebäudes sind nichts anderes, als die Culturmittel des Bodens, deren Anwendung erforderlich ist, um gewisse, seinen Werth bestimmende Producte nachhältig von demselben zu erlangen; mithin bildet sich der wahre reine Werth eines jeden Gebäudes aus dem Capitale des Nutzens, den es abwirft, oder seines inneren Werthes; (nachdem dessen Schätzung nach §. 25 bis 28 nach dem einen oder dem andern geschehen ist) weniger dem Capitale jener jährlichen Auslagen, welche nothwendig werden, um dasselbe in dem Zustande seiner Nutzbarkeit oder seines inneren Werthes fortwährend zu erhalten.

Es würde also, von diesem Gesichtspunkte betrachtet, hinreichend seyn, wenn jedes Gebäude bloß mit demselben Capitalswerthe in der Schätzungsurkunde aufgeführt würde, welcher sich als das Resultat des verglichenen Bruto-Werthes mit dem Capitale der Abzugskosten darstellt. Allein da es die kräftige Rechtfertigung der Schätzung, so wie die Beurtheilung derselben durch Andere ungemein erschweren würde, wenn in derselben die verschiedenen Factoren, aus welchen das vorliegende Resultat gebildet worden ist, nicht ersichtlich werden; so wird es am zweckmäßigsten seyn, innerhalb des Textes einmal den Schätzungswerth eines jeden einzelnen Gebäudes anzusetzen, hierunter die Quote zu bezeichnen, welche zu seiner Erhaltung für nöthig erkannt wurde, das Capital derselben unter den Schätzungswerth des Gebäudes zu stellen, ersteres von diesem letztgenannten abzuziehen, und den reinen Rest als wahren reinen Capitalswerth eines jeden einzelnen Gebäudes in der Geldcolonne auszusetzen. Nach dem obigen Beispiele also wird

das, in seinen Bestandtheilen und seinem Bauzustande gehörig beschriebene Schloß nach seinem Schätzungswerthe bezeichnet mit . . . 4000 fl.
Hiervon wird das Capital der auf ein halben Procent beurtheilten Erhaltungskosten abgeschlagen mit . . . . 400 fl.
So bleiben für dem in der Geldcolonne auszusetzenden reinen Werthe des Schlosses. . . . . 3600 fl.
und auf diese Weise wird bei allen übrigen Gebäuden eines Landgutes fortgefahren, wodurch am Schlusse der Rubrik der wahre, reine Activwerth derselben sich darstellen wird.

Es entsteht aber hier noch die Frage: wie soll in solchen Fällen vorgegangen werden, in welchen, wie bereits oben erwähnt wurde, bei einem oder dem andern Gebäude kein zureichender Schätzungswerth vorhanden ist, um mit demselben das, für dessen Erhaltungskosten angesprochene Capital bedecken, und dieses von jenem abziehen zu können?

Auch in dieser Rücksicht können zwei Fälle eintreten: Entweder waren bisher gewisse, zur Benützung und Verwaltung eines Landgutes nothwendige Gebäude gar nicht vorhanden, z. B. ein zum Verkaufe kommendes Gut hätte gänzlichen Mangel an einer angemessenen Wohnung für den Besitzer, oder zur Unterbringung der Beamten, weil es bisher von einem andern, nicht mit in Verkauf kommenden Gute verwaltet worden, oder es fehlen die nöthigen Wirthschaftsgebäude, weil früher die Grundstücke an fremde Pächter verlassen wurden. Wenn nun die Herstellung eines oder des andern dieser Gebäude als ein unumgängliches Bedürfniß erkannt worden ist: so müssen bei dem Anschlage des dießfälligen Capitals folgende Grundsätze beobachtet werden:

1. Die Herstellung eines solchen Gebäudes kann nur in sofern in Anschlag kommen, als die Nothwendigkeit desselben außer Zweifel ist

2. Die dießfälligen Baukosten sind von den Bauverständigen mit Rücksicht auf den Localpreis der Baumaterialien und des Arbeitslohnes genau zu berechnen, und dabei zu bemerken, ob nicht auf diesem Gute vielleicht ein Ueberfluß an Naturalrobothen (Unterthanen, welche ihre Frohndienste nicht im Gelde reluirt haben) ist, und dadurch, insofern sich deren Robothschuldigkeit nicht auf gewisse Arbeitsleistungen bei der Feldwirthschaft gesetzlich beschränkt, am Arbeitslohn ohne Nachtheil für die Wirthschaftsbestellung bei Aufführung eines solchen Gebäudes erspart werden kann. Wenn nun das dießfällige Capital eines solchen neu-

herzustellenden Wohn- oder Wirthschaftsgebäudes, z. B. 2000 fl. beträgt, so ist dann

3. der Werth desselben, wenn es hergestellt seyn wird, nach den Grundsätzen der §. §. 25 oder 26 (nach der verschiedenen Gattung der Gebäude), z. B. mit 800 fl. abzuziehen, und es erübrigt als ein eigentliches Abzugscapital der Betrag von 1200 fl.

Es wird also in diesem Falle der Abgang eines solchen, für unumgänglich nothwendig befundenen Gebäudes in der Rubrik der Gebäudeschätzung bloß anmerkungsweise erwähnt, und zugleich beigefügt werden müssen, daß unter der betreffenden Rubrik der Abzüge und Lasten von dem gesammten Complexe des Gutes das dafür angesprochene Passiv-Capital aufgeführt werden wird; denn nach demselben Princip, welches weiter oben vergleichungsweise zur Unterscheidung der Erzeugungskosten bei den Rubriken des Grunderträgnisses von den bloß allgemeinen Regie- und Verwaltungskosten, Lasten und Abgaben u. s. w., angegeben worden ist, und nach welchem die Reparaturskosten für bereits bestehende Gebäude — jedoch unter einigen Beschränkungen, welche bald unten hier werden angegeben werden — mit den agricolen Erzeugungskosten gleichartig erkannt worden sind, kann auch die Verwendung eines neuen Stammcapitals auf eine Sache, welche in ihrer Substanz als Gegenstand eines eigenthümlichen Werthes bis jetzt noch gar nicht existirt, nicht unter die nothwendigen Mittel zu ihrer künftigen Aufrechthaltung, sondern muß als eine Last angesehen und behandelt werden, welche von sämmtlichen Activ-Quellen des Gutes gemeinschaftlich getragen werden muß.

Dieselbe Rücksicht kann auch ferner Statt finden und eine gleiche Verfahrungsweise nothwendig machen, wenn durch bestimmte Normen die Einbeziehung des Werthes von Wirthschafts- oder Fabriksgebäuden in die Schätzung nicht gestattet seyn sollte. In solchem Falle wäre, um nach dem ausgesprochenen Grundsatze kein Object eines Landgutes ungeschätzt zu lassen, und auch um eine richtige Cinosur zur Bestimmung der Reparaturskosten zu erlangen, der — dem ungeachtet materielle Werth dieser Gebäude, und zwar von jedem einzeln, nach den dafür hier aufgestellten Grundsätzen zu bestimmen, und bloß im Contexte selbst anzugeben, sofort aber auch die Abzugsquote für die Erhaltung des Gebäudes zu bezeichnen, deren Capitalsbetrag außerhalb des Contextes gegen den Rand der Geldcolonne hin ausgesetzt wird. Z. B. Ein instructionsmäßig umständ-

lich beschriebenes nothwendiges Wirthschaftsgebäude wird geschätzt auf 400 fl., dessen Erhaltungskosten zu ein Procent betragen 4 fl. oder im Capital . . . . 80 fl. welcher Betrag hier gegen die Geldcolonne hin ausgeworfen, und dabei angemerkt wird, daß derselbe in der Rubrik der Auslagen auf Gebäude aufzunehmen seyn werde.

Was den zweiten Fall anbelangt, der ebenfalls eintreten kann, daß nämlich ein nothwendiges Gebäude wegen seinem herabgekommenen Baustande, oder vielleicht wegen andern, seinen Werth besonders herabsetzenden Umständen ein höheres Stammcapital zur Bedeckung seiner Erhaltungskosten vindiciren kann, als das Capital seines Werthes ist; so bleibt der, bei dem vorigen Falle erörtete Schluß folgerecht, daß die Aufrechnung einer gewöhnlichen Erhaltungslast oder Auslage mit Vernunft nur in so fern gedacht werden kann, als durch dieselbe aus dem Gegenstande, auf welchen sie verwendet wird, ein verhältnißmäßiger Vortheil oder Gewinn erzielt wird; daher Erhaltungsauslagen — hier synonim mit den agricolen Erzeugungskosten — allezeit voraussetzen, daß das Capital derselben geringer seyn müsse, als jenes des Werthes der Sache, für welche sie verwendet werden. Ein Acker mit negativem Ertrage kann weder in der Landwirthschaft — permanent — gedacht, noch dürfte das bei demselben entstandene Deficit anderen, einen baaren Ertrag abwerfenden Aeckern zur Last geschrieben werden. Ein Gebäude also, dessen eigentlicher Werth sich durch die Schätzung negativ ausspricht, kann die Bedeckung seiner, das Capital des Werthes übersteigenden Erhaltungskosten nicht in einer einzelnen abgesonderten, wenn auch schon verwandten Rubrik, noch weniger aber in einer ganz fremdartigen finden, sondern es tritt hier consequenterweise die Anwendung desselben Verfahrens ein, welches bei dem ersten Falle bestimmt worden ist. Solche, das Landgut in seiner Gesammtheit in Anspruch nehmende Auslagen können auch nur der Gesammtheit seiner Gefälle zur Last fallen. Es wäre demnach z. B. ein, aus wenig dauerhaften Material erbautes, und dieserwegen häufigeren Reparaturen unterliegendes Wirthschaftsgebäude nach seinem inneren Werthe geschätzt auf . . . . . 400 fl., so wird dieser Betrag des Werthes in der Rubrik der Gebäudeschätzung immer der Geldcolonne vorgemerkt; das Capital seiner, auf einen jährlichen Durchschnitt von 30 fl. — oder auf

7½ Procent seines Werthes angeschlagenen Reparaturskosten wird darunter gesetzt mit . . . . 600 fl., die Colonne des Capitalswerthes aber bloß durchstrichen, und die Bemerkung beigefügt, daß der abgängige Betrag von 200 fl. zur Bedeckung des Capitals der nöthigen Erhaltungskosten in der Rubrik der Auslagen auf Gebäude aufzunehmen seyn werde, von welcher auch hier nur vorläufig zu bemerken ist, daß der jährliche Feuer-Assecuranz-Beitrag von solchen Gebäuden, für welche derselbe bisher bezahlt worden ist, gleichfalls in dieser letztgedachten Rubrik seinen Platz findet.

Rubrik 2.

Von der Schätzung des Ackerlandes.

§. 30.

Nachdem in den meisten Fällen das Ackerland eine der wichtigsten Rubriken der abzuschätzenden Landgüter auszumachen pflegt, von welcher der Werth derselben vorzüglich abhängt; so ist bei einer gerichtlichen Schätzung die sorgfältigste Genauigkeit erforderlich, um die Bestimmung des wahren Werthes der Felder ja nicht zu verfehlen, da auch eine geringe Abweichung von demselben in der Summe des ganzen Schätzungswerthes einen um desto bedeutenderen Unterschied verursachen würde, je ausgedehnter der Umfang der, oft auf mehrere hundert, ja tausend Joch sich belaufende Flächenraum des dabei vorkommenden Ackerbodens ist. Der Abschätzer muß daher sein Augenmerk darauf richten, daß: A, jedes zu dem abzuschätzenden Landgute gehörige Feld nach Maßgabe der gesetzlichen Eigenschaft, welche es besitzt, und der Culturgattung, in welcher es benützt wird, in die Schätzung einbezogen, demnach, B, genau besichtigt und nach seinen Eigenschaften classificirt; endlich, C, nach seiner innern Ertragsfähigkeit geschätzt, und hiernach sein wahrer Geldwerth bestimmt werde.

§. 31.

A. Die verläßliche Ueberzeugung, daß jedes, zur Zeit der gerichtlichen Abschätzung im wirklichen Besitze des dermaligen Gutsinhabers stehende Feld in die Schätzung einbezogen werde, kann gegenwärtig, wo die Acten der Catastral-Vermessung und Schätzung in Oesterreich nicht nur in Beziehung auf das Besitzthum der Grundstücke und Gebäude vollkommen geschlossen, sondern durch die weisen Bestimmungen

einer genauen Evidenzhaltung auch in bleibende Uebereinstimmung mit dem jeweiligen Thatbestande gesetzt worden sind, keinen Schwierigkeiten unterliegen. Es stellen sich in den Grundbesitzstandesbögen sowohl als in den Evidenzhaltungshauptbüchern auf das Verläßlichste alle Theile des Grundbesitzstandes dar, und besonders wird in den letztern die Zusammenstellung der Grundstücke nach ihren verschiedenen Culturgattungen bei der Abschätzung einer jeden derselben die bündigste Uebersicht ihres Umfanges sowohl als ihrer einzelnen Bestandtheile (Grundparcellen) an die Hand geben.

Wenn demnach mit Hülfe dieser wichtigen und werthvollen Operate dem Abschätzer eine wesentliche Vorarbeit geliefert worden ist; so hat er bei der Prüfung derselben nur noch nachstehende Untersuchungen anzustellen:

1. Welche gesetzliche Eigenschaft ein jedes der, in dem Evidenzhaltungshauptbuche enthaltenen Grundstücke besitze. Da es nämlich die Form, und selbst die Wesenheit dieser gerichtlichen Abschätzungen nothwendig macht, in die Schätzung des eigentlichen Dominical-Körpers eines Landgutes nur jene Bestandtheile aufzunehmen, welche bei der Landtafel eingetragen sind, mithin unter der gesetzlichen Eigenschaft als Dominicalgründe vorkommen, so hat der Abschätzer vor Allem nur diese benannte Gattung von Grundstücken aus dem Cataster auszuziehen, und zusammenzustellen. Befinden sich darin außer denselben noch freie Rustical-Ueberländgründe, so werden dieselben insbesondere in ein Verzeichniß gebracht, und die Schätzung derselben, übrigens ganz nach den gleichen Grundsätzen wie bei den Dominical-Gründen, jedoch abgesondert, vorgenommen.

2. Darf bei gerichtlichen Schätzungen auch die Eigenschaft der Dominical-Besitzung selbst nicht unberücksichtigt bleiben. Ist dieselbe durchaus ein freies Allodium, so wird es für den Abschätzer in der Regel genügend seyn, wenn er aus den erwähnten Catastralacten sich von dem Umfange und den einzelnen Bestandtheilen des Grundbesitzes Gewißheit verschafft, aus welchen das Gut zur Zeit der Abschätzung wirklich besteht. Betrifft aber seine Abschätzung ein Fideicommiß-Gut; so kann er sich mit der Ueberzeugung des richtig erhobenen Umfanges und aller einzelner Grundbestandtheile noch nicht zufrieden stellen. Die gesetzliche Verbindlichkeit, einen solchen Fideicommiß-Besitz

zu allen Zeiten unverkürzt aufrecht zu erhalten, erfordert auch noch die Untersuchung, ob nicht vielleicht in irgend einer Periode eine vorschriftwidrige Trennung und Veräußerung irgend eines Grundstückes von dem gesetzmäßig untrennbaren Ganzen geschehen seyn dürfte? Bei solchen Fideicommiß-Entitäten sind daher auch noch alle, über den Umfang derselben aus früheren Epochen aufzufindenden Urkunden, Einlagen, Fassionen, auch die Josephinischen Grundmatrikeln und Ausmaßprotocolle genau nachzusehen, mit den Acten des dermaligen Catasters zu vergleichen, und aus deren Zusammenstellung sich möglichst zu überzeugen, ob eine widerrechtliche Spolirung des Fideicommiß-Körpers etwa Statt gefunden habe, oder nicht.

3. Kann das abzuschätzende Gut auch noch ganz oder theilweise aus Lehen bestehen. Die Art dieser Lehen, in wiefern und unter welchen Verhältnissen dieselben abgetreten oder erworben werden können, macht hierbei einen nothwendigen Gegenstand der Untersuchung aus. In Rücksicht auf die Form, wie selbe in die Schätzung aufgenommen werden müssen, gilt der Grundsatz, daß jedes abgesonderte Lehen der Gegenstand einer besondern Schätzungsurkunde seyn muß; die Schätzung eines Gutes zerfällt demnach in eben so viele, gänzlich von einander getrennte Elaborate, als in demselben Lehen enthalten sind, daher es, wenn mehrere solche Lehen gleichzeitig, oder einem Allodial-Gute beigegeben angetroffen werden, unerläßlich wird, den Umfang des Eigenthums jedes einzelnen Lehens mit aller möglichen Genauigkeit zu erheben, um die Schätzung eines jeden derselben abgesondert vornehmen zu können. Uebrigens tritt auch bei den Lehen die Nothwendigkeit ein, sich aus früheren Documenten von der fortwährend aufrecht erhaltenen Integrität ihres Umfanges auf dieselbe Art zu überzeugen, wie bei den Fideicommiß-Gütern ad 2. angegeben wurde, weil dem Lehensträger gleichfalls die gesetzliche Verbindlichkeit obliegt, jede Verkürzung des, ihm bloß zum Fruchtgenusse überlassenen Lehens zu vermeiden.

4. Endlich beschränkt sich die Evidenzhaltung des Steuer-Catasters dermal bloß auf jene Veränderungen, welche zeitweilig aus dem Wechsel der Grundbesitzer hervorgehen, es ist aber ein ausgesprochener Grundsatz desselben, die Abänderungen, welche in der Cultur der Grundstücke sich ergeben, vor der Hand nicht zu berücksichtigen. Es kann also der Fall eintreten, daß der Abschätzer einen oder den andern Grund bei

seinen Localisirungen entweder ganz oder theilweise anders benützt antrifft, als derselbe zur Zeit der Catastral-Abschätzung befunden worden ist. In solchem Falle hat er zu beurtheilen, ob die Veränderung in der dermaligen Cultur des Grundes gegen jene, welche auf demselben zur Zeit der Catastral-Abschätzung betrieben worden ist, vielleicht nur zufällig, momentan und vorübergehend seyn dürfte, und aus der Natur derselben der bald wieder erfolgende Uebertritt in die frühere Cultur vorauszusetzen ist; z. B. es wird eine Waldstrecke, welche vorerst abgetrieben worden, mit dem sogenannten Brandkorn bestellt gefunden, in welchem Falle er die angetroffene Benützungsweise nicht zu beachten braucht, sondern die Schätzung des Grundes nach seiner eigenthümlichen, im Cataster ausgedrückten Culturgattung vorzunehmen hat. Ist jedoch die Umstaltung des Grundes in eine andere Benützungsweise als bleibend und wesentlich verschieden von der früher bestandenen zu beurtheilen, z. B. der Aufbruch einer Wiese zu Acker, oder auf Rebenaussatz, die Verwandlung eines Ackerstückes in einen Obstgarten u. dgl., so ist dieser Gegenstand bei seiner Localbesichtigung genau vorzumerken, und das betreffende Grundstück unter jene Culturgattung zu übertragen, nach welcher dasselbe gegenwärtig benützt wird. Ist die Veränderung der Benützungsweise nur auf einem Theile einer Parcelle geschehen, so muß dessen Umfang mit möglichster Sorgfalt gemessen, und dessen Untertheilung mit Buchstaben bezeichnet werden, wobei es kaum der Erwähnung bedarf, daß zu diesem Endzwecke derjenige Theil eines verschieden cultivirten Grundstückes gemessen wird, welcher der kleinere und seiner Figur nach leichter zu messende ist.

Es versteht sich wohl übrigens von selbst, daß die vorliegenden Bemerkungen und Regeln sich nicht allein auf das Ackerland, sondern auch auf alle übrigen Culturgattungen, und, was die Rücksichten auf die verschiedenartige Eigenschaft eines Dominical-Gutes betrifft, auch auf dessen übrige Ertragsrubriken von trocknen Gefällen und Gerechtsamen beziehen, mithin allenthalben so, wie hier bei dem Ackerlande gezeigt wird, in Betrachtung gezogen werden müssen.

§. 32.

B. Um nach §. 30 jedes einzelne, in die Schätzung einbezogene Feld mit Erfolg und dem Zwecke gemäß besichtigen und nach sei-

nen Eigenschaften classificiren zu können, müssen den Abschätzer folgende Grundsätze leiten:

a) Zur Besichtigung der Felder wird sich derselbe durch Verfassung eines, aus den obengedachten Evidenzhaltungs-Hauptbüchern des Catasters gemachten Auszuges nach den einzelnen Culturgattungen vorbereiten, wozu er die im §. 20 erwähnte und beigefügte Tabelle A benützen, und bereits vor der Begehung der Gründe die Rubriken von 1 bis einschlüssig 5 ausfüllen wird. Die Begehung selbst hat mit Zuhülfenahme der Catastral — und in so fern solche allenfalls vorhanden sind — auch verläßlicher Special-Mappen dergestalt zu geschehen, daß jedes Feld insbesondere, und — wenn es von größerem Umfange ist — auch von den Seiten und in der Mitte betreten und untersucht wird, denn selten wird ein Grundstück von weiterer Ausdehnung, besonders bei nicht vollkommen horizontaler Lage, durchgängig von gleicher Qualität seyn.

Bei dieser Begehung werden dann in die Rubriken 6 und 7 der Tabelle A alle jene Bemerkungen eingetragen, welche nach den nächstfolgenden Untersuchungsvorschriften für richtig erkannt werden.

b) Es ist hierbei nicht bloß die Oberfläche des Grundes zu betrachten, sondern auf die Beschaffenheit des Grundes bis zu jener Tiefe Bedacht zu nehmen, welche nach Maßgabe seiner verschiedenen Erzeugnisse zu ihrem Fortkommen erforderlich ist, zu welchem Endzwecke es bisweilen der Aufgrabung des Bodens an einer oder der andern Stelle bedürfen wird, um sich von der Beschaffenheit des Untergrundes zu überzeugen.

c) Ferner ist nicht minder die Lage eines jeden Feldes zu untersuchen, ob nämlich dasselbe hoch oder niedrig, eben oder abschüssig gelegen sei, ob es in bedeutender Entfernung vom Wirthschaftshofe, und durch Berge oder schlechte Wege von demselben getrennt liege, was beides die Bestellung kostspieliger und mühsamer macht, endlich ob nicht der Schatten naheliegender Wälder oder das Steingerölle daranstoßender Berge schädlichen Einfluß haben könne.

d) Endlich ist zu beurtheilen, ob die allenfalls schlechte Beschaffenheit des Feldes nicht mehr in der Vernachlässigung als in dem Boden selbst beruhe, und ob die Verbesserung des Feldes leicht oder schwer möglich sei. Denn wenn gleich die Industrie durchaus nicht in Anschlag kommen darf, so ist es doch sicher, daß ein schlechtes Feld, dessen Ver-

besserung sehr schwer oder sehr kostspielig wäre, immer noch geringer geschätzt werden müsse, als ein solches, zu dessen Verbesserung die Natur sich selbst darbietet, und nur einer geringen Nachhülfe bedarf.

Damit aber der Abschätzer bei diesen Localisirungen sein Augenmerk auf alles Dasjenige richte, was ihm zu wissen und zu erforschen noth ist, um sein Urtheil über die Classification der Grundstücke sachrichtig zu begründen, und um die Classification selbst nach richtigen Principien feststellen zu können, muß er rationelle Ansichten und Begriffe von den mannigfaltigen Einwirkungen des Bodens und der Lage auf die Production und das Gedeihen der Gewächse mit einem practischen, geschärften Ueberblicke paaren, der ihm schnelle Auffassung aller örtlichen Verhältnisse gibt, in wie weit sie mittel- oder unmittelbar, wesentlich oder zufällig der beabsichtigten Benützung des Grundes durch gewisse Früchte vortheilhaft oder schädlich seyn, und seine nöthige Cultur erschweren oder erleichtern können.

Es ist hier keineswegs darauf abgesehen, einen systematischen Unterricht zu ertheilen, nach welchen chemischen Grundsätzen die verschiedenen Bestandtheile des Ackerbodens analytisch geprüft und erkannt, noch nach welcher Theorie die Substanz, Entwickelung und Fortpflanzung der organischen Erzeugnisse erklärt werden müsse, da ein früher erworbener hinlänglicher Unterricht über diese wichtigen Vorkenntnisse gegenwärtig bei jedem gebildeten Wirthschaftsverständigen vorausgesetzt werden darf. Die Tendenz dieses, bloß auf practische Anwendung jener Theorien gerichteten Werkes darf sich demnach damit begnügen, dem Geschäftsmanne bündige Andeutungen zu geben, welche ihm dasjenige nach dem jeweiligen Bedürfnisse der Umstände in das Gedächtniß zurückrufen sollen, was ihn der wissenschaftliche Unterricht gelehret hat.

Der Abschätzer wird demnach bei seinen Localisirungen sein unverrücktes Augenmerk auf folgende Gegenstände zu richten, und nach denselben sein Urtheil über den relativen Werth der Grundstücke wechselseitig gegeneinander festzustellen haben:

1. **Auf die Beschaffenheit des Bodens.** Um dieselbe entsprechend beurtheilen zu können, ist es nothwendig, die vorzüglichsten Erdarten und Mineralstoffe zu kennen, aus welchen jeder Ackerboden in verschiedenem Mischungsverhältnisse besteht, welche Einflüsse einer jeden Erdart an und für sich und in ihrer Verbindung mit anderen auf

die Erzeugung der Vegetabilien zukommen, endlich wie sich die günstige oder ungünstige Einwirkung jeder einzelnen Erdart unter den verschiedenen Verhältnissen der örtlichen und climatischen Lage, so wie auch auf die mannigfaltigen organischen Erzeugnisse anders modificirt.

Man unterscheidet im Ackerboden: die Kiesel-, Thon- und Kalkerde, zuweilen auch die Bittererde, einige metallische Substanzen und Säuren, dann jene zusammengesetzte, zur Fruchtbarkeit unerläßlich nothwendige Materie, welche unter dem Namen Humus, Dammerde, Modererde (vegetabilisch-animalische Erde) bekannt ist.

Keine dieser Erdarten kann rein und bloß für sich allein im öconomischen Boden bestehend gedacht werden, indem der producible Grund immer eine Mischung mehrerer oder aller genannten Erdarten enthalten muß, wenn er zum Standpuncte für organische Erzeugnisse geeignet seyn soll. Es wird also hier in gedrängten Umrissen die wesentlichste Charakteristik dieser einzelnen Substanzen vorausgeschickt, und hiernach die vorzüglichsten Mischungsarten derselben nebst ihrem Einflusse auf die Gewächse angegeben.

Die Kieselerde kommt nebst dem Thon am häufigsten in allen Theilen der Grundoberfläche vor; sie findet sich auch in der Asche der organischen Körper, und bildet die Grundlage aller harten Steine, welche am Stahle Funken geben; allein sie besteht in der Natur niemals rein. Ihre verschiedenen Farben erhält sie von den beigemischten Metalloxyden. Die mannigfaltigsten Verbindungen geht sie mit dem Thon ein. Im ganz reinen Zustande bildet sie ein weißes, geschmack- und geruchloses, scharfanzufühlendes Pulver, ist weder im Wasser, noch in den meisten Säuren auflösbar. Mit feuerbeständigen Laugensalzen schmilzt die Kieselerde zu Glase zusammen. Eine Erscheinung bei derselben ist das, mit einem Phosphorgeruche verbundene Leuchten, wenn zwei Kieselsteine hart an einander gerieben werden. In öconomischer Beziehung unterscheidet man sie nach ihrer Form als Stein, wenn sie in größeren zusammenhängenden Massen sich vorfindet, und zwar als Quarz mit krystallinischen, glasartigen Theilen, welche sich in eckige Stücke zersprengen lassen; als Granit, Gneus und Porphyr, wo sie in ihren verschiedenen Zusammensetzungen die Urgebürge bildet, obschon Granit auch im flachen Lande vorkommt; ferner als

Feldspath, von blättrigem Gewebe und meistens röthlicher Farbe, in rautenförmige Stücke springend; ferner findet sie sich als Sand in größeren oder kleineren Körnern vor, welcher wahrscheinlich aus dem Quarze entstanden ist. Nach der Größe dieser Körner, ihrer Durchsichtigkeit und Farbe unterscheidet man den eigentlichen Kieselgrund, Grandkiesel, wenn die Körner von der Größe einer Erbse oder Bohne sind, den Quell- oder Mauersand, welcher aus kleineren, klaren und gefärbten Körnern besteht, und nebst dem Schotter meistens den Untergrund solcher Ebenen ausmacht, welche früher das Beet eines Flusses gebildet haben; endlich Flugsand, welcher aus den allerkleinsten Theilen besteht, völlig bindungslos, und daher leicht vom Winde beweglich ist. Das Mittel zwischen dem Sande und den eigentlichen Steinen macht der Schotter, und ein Grund, welcher häufig mit solchen Schottertheilen vermengt ist, wird ein Steinfeld, so wie der reichlich mit Sand angefüllte Boden Sandboden genannt.

Die Eigenschaft der Kieselerde, daß sie vom Wasser nicht erweicht und aufgelöst werden kann, sondern dasselbe in ihren Zwischenräumen durchsintern oder verdünsten läßt, ohne dasselbe zu binden, ferner daß sie gegen alle atmosphärischen Einflüsse unthätig ist, ebenso auch der Luft und der Wärme ungehinderten Zutritt zwischen ihre unzusammenhängenden Theile gestattet, macht den Grund, in welchem sie vorherrscht, trocken, brennend. Dieser Mangel an Cohäsion zwischen den einzelnen Theilen des Sand- oder Kiesgrundes gestattet demselben nicht, eine Scholle zu bilden, daher können die Wurzeln der Pflanzen in ihm keinen festen Standpunct, keinen Schutz gegen die Einflüsse der Atmosphäre finden. Eben so wenig finden die Düngerstoffe in ihm die nöthige Bindung, ihre kräftigsten Theile werden entweder mit einemmale an die Pflanzen abgesetzt, und diese dadurch überreizt, oder sie versintern durch die Zwischenräume nutzlos in die Tiefe, und verdünsten in die Atmosphäre. Je größer übrigens die im Schotter enthaltenen Steine sind, desto mehr erschweren selbe auch die mechanische Bearbeitung des Bodens mit den Ackerwerkzeugen.

Die Thon- oder Alaunerde. Diese Erde kommt eigentlich als Hauptbestandtheil des bekannten Thons vor, wovon sie auch den Namen erhalten hat, obschon sie in ihrem gewöhnlichen Zustande im Acker-

boden nie rein, sondern eine Mischung der Alaun- und Kieselerde ist. Als Alaunerde bildet sie auch mit der Schwefelsäure einen wesentlichen Bestandtheil eines, unter dem Namen Alaun bekannten Salzes.

Die Thonerde ist nächst der Kieselerde in der größten Menge vorhanden, und am meisten über den Erdboden verbreitet. Im vermischten Zustande kommt sie fast mit jeder andern Erdart vor, und findet sich auch in großen Lagern unter der Oberfläche der Erde, sie macht einen großen Theil selbst der meisten Steinarten aus, und ist in einigen vorwaltend. Die organischen Körper enthalten dieselbe nur in sehr geringer Menge. Sie ist in Beziehung auf Ziegelbrennerei und Verfertigung von Töpferwaaren sehr wichtig, daher ihre genaue Kenntniß, abgesehen von dem vorzüglichen Range, welchen sie für die Landwirthschaft behauptet, höchst nothwendig ist.

Obschon die reine Thonerde nur durch die Chemie künstlich erzeugt wird, so darf doch die Darstellung ihrer Eigenschaften als reine Erdart nicht vernachlässigt werden. Sie ist eine weiße, sanft anzufühlende, pulverförmige Substanz, welche zwar keinen eigenthümlichen Geruch besitzt, aber doch, auf die Zunge gebracht, ein eigenes Gefühl hervorbringt, welches aus der Einsaugung der Feuchtigkeit der Zunge durch die Thonerde entsteht. Ein ähnliches Gefühl bringt sie auch hervor, wenn sie als ein feiner Staub in die Nase gezogen wird. Der eigenthümliche Geruch, welchen der rohe Thon, besonders wenn er angehaucht oder angefeuchtet wird, von sich gibt, ist der reinen Thonerde nicht eigen, und man hat ihr solchen unrichtig beigemessen. Gegen das Wasser äußert die Thonerde eine weit stärkere Anziehung, als alle anderen Erdarten, indem sie davon mehr zurückhält. Sie besitzt also die größte wässerhaltende Kraft; sie schwillt im Wasser auf, bildet mit demselben einen klebrigen, formbaren Teig, der im Trocknen sich zusammenzieht, und in der Hitze in größeren Massen rissig wird. Sie nimmt das Wasser zwar langsam auf, hält es dann aber eben so hartnäckig zurück. Aus diesen Eigenschaften ergibt sich auch der Einfluß des Thonbodens auf die Vegetation.

Der Thon ist sowohl im trockenen als im nassen Zustande beträchtlich schwerer als die Kalkerde, seiner Dichtheit wegen widersteht er dem Eindringen der Luft und der Wärme, die Samen der Pflanzen keimen im Thongrunde später, und ersticken gänzlich, wenn sie tief untergebracht werden,

deßwegen nennt der Landwirth den Thongrund einen schweren und todten Grund. Die Verwesung des Düngers geht im Thongrunde gleichfalls langsam vor sich; seiner Schwere und Zähigkeit wegen im nassen, und seiner Härte wegen im trocknen Zustande ist er nur schwer zu bearbeiten, er ballet sich beim Umbrechen in große Klöße und Balken, und ist daher ein zäher, klößiger Grund; während des Vertrockens verhärtet und zerklüftet er, bekommt Risse, zerreißt und entblößt dann die Wurzeln der Gewächse, und heißt in Ansehung dieser schädlichen Eigenschaft ein rissiger Grund. Der Thon läßt wegen der Langsamkeit, mit welcher er das Wasser aufnimmt, dasselbe auf der Oberfläche stehen, wodurch er versäuert, die Saat aber ersäuft wird, er heißt in solcher Beziehnng auch sauerschlechtiger Grund. Aus der nämlichen Ursache, und weil der Thonboden unter allen der schlechteste Wärmeleiter ist, schmilzt auch der Schnee auf demselben nur langsam, daher er ein kalter, später Grund genannt wird. Dagegen wirkt auch die Hitze und Trockenheit auf ihn am längsten nicht ein, die Pflanzen erhalten sich bei Dürre darauf am dauerhaftesten, ohne welk zu werden, daher erwirbt er sich auch den Namen kühler Grund. Der Wuchs der Pflanzen auf ihm geht sehr langsam vor sich, dafür gewinnen sie an Kraft und Stärke, und werden mehr zum Früchtetragen disponirt, daher der Thongrund auch mit Recht den Namen Getreideboden, Weizengrund besitzt. Jedoch muß auch dieser Boden unter allen nicht nur mit der meisten Anstrengung, sondern auch am öftesten und mit dem größten Fleiße bearbeitet werden, weil er sonst nicht nur schnell wieder verhärtet, sondern auch am meisten geneigt ist, neben den daraufgebauten nutzbaren Pflanzen Unkräuter hervorbringen.

Die Kalkerde ist eine der in der Natur am häufigsten anzutreffenden Substanzen. Sie findet sich in mächtigen Gebürgen zusammengehäuft, und bildet mit anderen Erdarten und metallischen Oxyden verbunden eine große Menge von Mineralkörpern. Sie findet sich aber auch häufig in den Thieren, und die Knochen und Schalen derselben sind größtentheils daraus gebildet. Sie macht ebenfalls einen Bestandtheil der Gewächse aus, denn sie wird in jeder vegetabilischen Asche angetroffen. Endlich findet sie sich auch in den meisten natürlichen Wassern aufgelöst. Die Kalkerde gehört zu den alcalischen Erden, und sie zeigt ähnliche Eigenschaften mit denen der Alcalien. Sie hat eine große Nei-

gung, sich mit den Säuren zu verbinden, und da sie dieselben überall antrifft, so finden wir sie auch überall mit denselben verbunden. Vorzüglich sind es die Schwefelsäure und die Kohlensäure, welche in Verbindung mit der Kalkerde angetroffen werden, und die letztere insbesondere ist es, mit welcher sie im öconomischen Boden verbunden vorkommt, und in dieser Verbindung kohlensaure oder milde Kalkerde genannt wird. Sie bildet auch als solche die Grundlage des Kalksteins, der Kreide, und den vorwaltenden Bestandtheil vieler anderen Mineralien.

In ihrer Verbindung mit der Schwefelsäure bildet die Kalkerde den Gyps, ein schwer auflösliches, mildes, ganz geschmackloses, erdiges Mittelsalz. Als gewöhnliche öconomische Erdart in ihrer Verbindung mit Kohlensäure, oder in ihrem milden Zustande, schluckt die Kalkerde das Wasser begierig ein, hält es aber nicht fest, und läßt es bald wieder fahren; sie gibt daher einen trocknen Grund, welcher bei Dürre unfruchtbar ist. Die Kalkerde ist leichter als jede andere Erdart, sie zerfällt in der freien Luft, und macht im Boden vorzüglich die Stauberde aus; mit Wasser angefeuchtet bildet sie keine haltbare Scholle (Gleba) und zerfällt leicht wieder im Staub, deßwegen gibt sie auch den Wurzeln keinen festen Standpunkt, und wird ein leichter, trockner Grund genannt. Die Kalkerde begünstigt die Verwesung aller vegetabilischen und animalischen Substanzen: der Stoppeln, der Wurzeln des Unkrauts, des Düngers u. s. w.; in dieser Hinsicht ist sie wieder ein lebendiger Grund. Da in ihr aber der Dünger nicht anhält, und gleichsam verzehrt wird, so ist sie auch wieder ein schwacher Grund, ein Hungerland. Gleich wie die Kalkerde das Wasser nicht festhält, so gibt sie auch die Nahrungsstoffe an die Pflanzen nicht minder schnell ab, und hierdurch geschieht es, daß diese anfangs mit Nahrung überstopft werden, später aber daran Mangel leiden. Die Kalkerde ist übrigens zum Betriebe des Pflanzenwachsthums die thätigste von allen Erdarten, zumal wo es an Wasser und Dünger nicht gebricht.

Die Bittererde oder Talkerde, welche im reinen Zustande niemals angetroffen wird, ist zwar über dem Boden bei weitem nicht so allgemein verbreitet, wie die vorbenannten Erdarten, dennoch findet sie sich im Meerwasser, in den Salzsohlen, in den thierischen Körpern

mit Phosphorsäure vereinigt, in der Asche der meisten Gewächse, und macht wohl auch im Ackerboden, verbunden mit Säuren oder anderen Erdarten, bisweilen einen zufälligen Bestandtheil aus. In ihrem gewöhnlichen, kohlensauren Zustande ist sie völlig geschmack- und geruchlos, sie bildet, mit Wasser benetzt, eine wenig zusammenhängende Masse, die bald wieder austrocknet, sie ist gleich der kohlensauren Kalkerde in reinem Wasser unauflöslich, dagegen wird sie von allen Säuren ebenso wie jene aufgelöst, und gibt mit der Schwefelsäure das bekannte Bittersalz. Die Fossilien, in welchen die Talkerde einen beträchtlichen Antheil ausmacht, lassen sich fettartig anfühlen, und haben gewöhnlich von dem beigemischten Metalloxyden eine schmutzig grüne Farbe.

Die reine, kohlensäurefreie Bittererde aber unterscheidet sich sehr merklich vom Kalk. Sie ist nicht ätzend, nicht alcalisch wie dieser, es entsteht keine Erhitzung, wenn man sie mit Wasser übergießt; der Brei, welcher daraus entsteht, wird bei seiner Austrocknung nicht hart und zusammenhängend, und liefert auch, mit Sand vermengt, keinen Mörtel. Sie scheint das Wasser einzuschlucken und mit sich zu vereinigen, aber nicht es zu verdichten, oder in Kristalle zu verwandeln.

Unter den im Ackerboden vorkommenden metallischen Substanzen verdient zunächst das Eisen eine Erwähnung. Dasselbe ist häufig, und zwar besonders im Thonboden, in verschiedener Gestalt vorhanden. Das Eisen ist entweder als säurefreies Oxyd in verschiedenen Graden der Oxydation in weißer, grüner, schwarzer oder rother Farbe mit der Thonerde innig verbunden, und ist die Ursache der verschiedenen Färbung des Thons, oder es kommt mit verschiedenen Lehmarten als kohlensaures Oxyd vor; endlich findet es sich auch mit Schwefel- und Phosphorsäure verbunden vor, wo es im ersten Falle die Substanz bildet, die man gewöhnlich Vitriol, den Boden, in dem es vorhanden ist, daher vitriolischen Boden nennt. In größerer Menge dem Boden beigemengt, und besonders in dumpfer, eingeengter Lage, wo der Zutritt der atmosphärischen Luft, so wie der Abzug des Wassers verhindert wird, wirkt es der Vegetation nachtheilig und tödtlich. Mit der Phosphorsäure verbunden findet sich das Eisen in dem Fossil, welches man Ur- oder Ortstein- oder Wiesenerz nennt; dasselbe verwittert zwar und vermengt sich zuweilen mit der Ackerkrumme, wo es, der Luft ausgesetzt, seine der Vegetation schädliche Eigenschaft allmählich zu

verlieren scheint, doch gehört ein Erdboden, wo sich der Ortstein flach unter der Oberfläche findet, allemal zu den schlechtesten und unfruchtbarsten.

Dieses, im verocherten oder verkalkten Zustande im Ackerboden vorkommende Eisen ist es, welches demselben auch eine so täuschnde, schwärzliche Farbe mittheilt, daß dieselbe leicht kann mit derjenigen verwechselt werden, die von der so nützlichen, die Pflanzenvegetation allein belebenden Faulerde (Humus) hervorgebracht wird; allein die schwarzgraue, von den Düngerstoffen erzeugte Farbe unterscheidet sich dennoch wesentlich von jener, welche das Eisen dem Boden ertheilt, indem erstere in der Trockenheit aschgrau wird, der von Eisen schwarz gefärbte Boden aber seine Farbe auch im trocknen Zustande nicht verändert. Eisenhältige, schwarze Erde wird im Brennen roth. Das Eisen ist ein vorzügliches Bindungsmittel der Erdarten, und benimmt die Fähigkeit, sich mit den Bestandtheilen der atmosphärischen Luft und mit dem Wasser zu verbinden; eisenhältiger Thon schluckt wenig Wasser ein, erweichet sich in demselben weniger, trocknet und verhärtet schnell; eisenhältige Erdklöße verwittern und zerfallen nur höchst langsam an der Luft; das häufige Eisenoxyd macht den Boden spröde, zum Anfühlen scharf und unartig; eisenhältiger Boden ist im trocknen Zustande hart, und nur bei beständiger Feuchtigkeit weich genug, um bearbeitbar zu seyn.

Mineralische Brennstoffe, Erdharze, Torf sind im unzersetzten Zustande der Vegetation unschädlich.

Der öconomische Boden ist aber nicht selten versäuert, wie dieses bei Moor- und Torfgründen und bei naßliegenden Aeckern und Wiesen der Fall ist. Die Säuren tödten alle öconomischen Pflanzen, und lassen nur schlechte, ungesunde Gewächse aufkommen. Moorige und torfartige Gründe haben nur wenig Zusammenhang, sind in der Nässe schwammig, und trocknen in der Hitze ganz aus. Der schädliche salpetrige (salnitrige) Boden gibt sich durch den weißlichen, weißgrauen und gelblichweißen, mehlartigen Beschlag zu erkennen, womit die Erde überzogen ist. Die in einem solchen Boden befindliche Salpetersäure tödtet, zumal in Verbindung mit Eisen, die Gewächse, und zerstört die Wurzeln der Bäume. Die Salpetersäure erzeugt sich gewöhnlich in schweren, eisenschüssigen und kalkhältigen Thongründen, wenn der Zutritt der Luft gehemmt ist, wie dieß in thonigen Gärten und Gründen

zwischen Häusern, hohen Mauern und niedrigen, geschlossenen Lagen der Fall ist, wo kein Luftwechsel Statt findet. Gewöhnlich ist dann ein solcher Boden nicht nur ein salpetriger, sondern auch eine erstickender Grund.

Uebrigens herrschen über nichts so viele Mißverständnisse, als über den salnitrigen Grund, weil die gewöhnlichen Landwirthe jeden Fehler des Bodens, von welchem sie keinen Begriff haben, dem Salniter zuzuschreiben pflegen, und daher auch solchen Boden salnitrig nennen, der es ganz und gar nicht ist; daher man in Betreff dieser Benennung wohl auf der Huth seyn muß.

Die Fruchtbarkeit des Bodens hängt aber von seinem Gehalte an Nahrungsstoffen ab, welche allein in dem Humus enthalten sind. Die Erdarten selbst, aus welchen der öconomische Boden besteht, bilden eigentlich bloß den Standort der organischen Substanzen, zu deren Keimung, Entwicklung und Ausbildung diese Erdarten als solche zwar mittelbar beitragen, insofern sie nach Umständen der Lage und der übrigen äußeren Potenzen durch ihre mannigfältigen Mischungsverhältnisse mehr oder weniger geeignet sind, den Vegetabilien die, zu ihrem Gedeihen erforderlichen Nahrungsstoffe zuzuführen, und sie bis auf den gehörigen Grad den Einwirkungen des Lichtes, der Wärme, der atmosphärischen Luft und des Wassers zu exponiren, jedoch liegt der eigentliche, materielle Nahrungsstoff der Gewächse in jener, von den Erdarten sehr verschiedenen Substanz, welche man sehr unrichtig Pflanzen-, Damm-, Faul- oder Modererde benannt hat. Diese lockere, zerkrümmelnde Materie ist beinahe über die ganze Oberfläche des Erdkörpers verbreitet, und darin mit den Erdarten mehr oder weniger vermischt; sie selbst ist aber keineswegs eine Erdart, sondern eine Mischung und Mengung höchst verschiedenartiger Stoffe, und wird als ein Product der Fäulniß aus thierischen und vegetabilischen Substanzen erzeugt. Gleich wie sie eine Erzeugung des organischen Lebens ist, so ist sie auch die Bedingung des Lebens; sie gibt die Nahrung dem Organismus; ohne dieser Materie läßt sich daher kein individuelles Leben, wenigstens der vollkommneren Thiere und Pflanzen auf dem Erdboden denken. Also war Tod und Zerstörung der Erhaltung und Hervorbringung neuen Lebens durchaus nothwendig. Je mehr Leben da ist, um so mehr erzeugt sich von dieser Materie, und je mehr sich wieder deren erzeugt hat, um desto

mehr ist Nahrung des Lebensorgans vorhanden; sie ist also das zum Theile entmischte, aber nicht gänzlich desorganisirte Vegetabil; sie bildet eine große, allgemeine Pflanze ohne Organisation, und trägt die anderen Pflanzen nur auf sich und nährt sie, wie eine Knospe vom Stamme genährt wird, oder wie ein Cactustrieb auf Kosten des alten Blattastes. Die hellere Einsicht der neueren Zeit hat diese Materie also in ihren Bestandtheilen kennen, und sie von den Erdarten wesentlich unterscheiden gelehrt, daher sie nach Thaer's Vorschlage gegenwärtig den Namen Humus führt, um jeden irrigen Nebenbegriff bei ihrer Benennung zu beseitigen.

Dieser Humus, als ein Product der Fäulniß und Verwesung thierischer und vegetabilischer Substanzen, stellt sich als schwärzliche, im trocknen Zustande pulverige, angefeuchtet aber schmierige und fettartig anzufühlende Masse dar, die sich zum Theile schon im Wasser auflöset, und dasselbe färbt.

Der Humus nimmt das Wasser in großer Menge auf, und hält es stark an sich; er hat wenig Zusammenhang; er zieht aus der freien Luft die Feuchtigkeit an sich, und verbindet sich begierig mit einem ihrer Bestandtheile — dem Sauerstoffe; er erwärmt sich, der Sonne ausgesetzt, am schnellsten, verliert aber auch die empfangene Wärme wieder schnell.

Der Humus ist dem Boden nach Verschiedenheit der Umstände auch in verschiedener Mächtigkeit beigemengt. In niedrig gelegenen Wäldern und Vertiefungen ist er oft einige Klafter tief angehäuft, in höheren Gegenden erstreckt er sich oft kaum etwelche Zoll tief in die Oberfläche des Bodens, auf dem Gipfel der höchsten Berge mangelt er gänzlich; wegen der Lockerheit und specifischen Leichtigkeit wird er sammt der feinen Stauberde durch Wind und Wasser von den Anhöhen in die Tiefe gebracht, und von den Flüssen in die Marschländer übersetzt. Hin und wieder wird er auch von Sandstrecken unterbrochen. Der Humus ist aber in seinen Wirkungen sehr verschieden nach den eigenthümlichen Bestandtheilen derjenigen Substanzen, aus deren Verwesung er entstanden, und nach Verschiedenheit der Grundarten, denen er beigemischt ist.

Der Humus ist öfter auch im torfartigen, versäuerten Zustande als saurer Humus vorhanden, wodurch seine ernährende Kraft verloren geht, bis er durch zweckmäßige Mittel verbessert und entsäuert

wird. So wahr es ist, daß im Allgemeinen der Werth und die Güte des Bodens mit der Menge des Humus in geradem Verhältnisse steht, so würde doch ein Boden, welcher ganz aus Humus bestünde, zum Ackerlande nicht tauglich seyn; es würde ihm nämlich in der Trockenheit die Bindung fehlen, daher derselbe durch Wind als Staub verweht würde, bei anhaltendem Regen aber würde er in Schlamm zerfließen, an der Oberfläche zwar schnell wieder abtrocknen, ohne jedoch das häufige Wasser aus der Tiefe zu entlassen. Die Oberfläche der Wurzeln wäre der Luft ausgesetzt, während die tiefer gehenden von der Nässe litten. Ist aber der Humus durch Erdarten, zumal durch Thon, hinlänglich gebunden, so vermag er im Verhältnisse seiner Menge die Pflanzen um so reichlicher zu nähren.

So nothwendig die hier vorausgeschickte Darstellung der einzelnen Erdarten so wie des zuletzt beschriebenen Grundstoffes aller Pflanzennahrung war, so genügt doch deren Kenntniß allein zur Beurtheilung des öconomischen Bodens nicht, weil in demselben keine dieser Erdarten rein und unvermischt, sondern immer in Verbindung mit einer oder mehreren andern gefunden wird. Die gewöhnlichsten Benennungen und Kennzeichen dieser mannigfaltigen Vermischungen, wie auch die Verschiedenartigkeit ihres Einflusses auf die Vegetation müssen demnach bei der Beurtheilung des Bodenwerthes als eben so nothwendige Prämissen vorausgesetzt werden.

Diese Mischungen lassen sich auf folgende Hauptabstufungen zurückführen:

In dem landwirthschaftlichen Boden schlägt gewöhnlich der eine oder der andere Bestandtheil an jenen Erdarten, aus welchen derselbe zusammengesetzt ist, vor, und nach der Gattung dieses vorherrschenden Bestandtheils wird der Boden entweder Sand- oder Thon- oder Kalkboden genannt.

Der Sandboden. a) Der aller Bindungsmittel entblößte lose Flugsand ist von allen der schlechteste, weil in ihm alle, bei der Kieselerde angegebenen Nachtheile für die Beschützung und Beförderung des vegetablischen Lebens Statt haben, ohne durch Consistenz der in ihren Einwirkungen entgegengesetzten Thonerde neutralisirt zu werden.

b) Der Grand- oder Schotterboden, ein Gemenge aus grobem Sande mit wenig Thonerde und vielen Steinen, wird um desto

nachtheiliger in seinen Wirkungen, je größer und zahlreicher die Letzteren in demselben vorhanden sind.

c) Der gemeine Sandboden, welcher bei vorherrschendem Sande zwar wegen eines Antheiles von Lehm in der Feuchtigkeit gering zusammenhängt, im trockenen Zustande aber wieder von selbst zerfällt

d) der lehmige Sandboden, in welchem etwas mehr Thon als im vorigen, jedoch immer noch mit vorherrschendem Antheile an Kieselerde, vorkommt, und welchem bisweilen auch einige Kalkerde beigemischt ist, wodurch derselbe in der Feuchtigkeit eine mürbe, leicht zerreibliche Scholle bildet, ohne sich bei der Austrocknung zusammenzuballen und zu verhärten.

Der Thonboden. a) Der eigentliche Thonboden, unter den meisten Umständen für die landwirthschaftliche Production der günstigste, wird derjenige genannt, in welchem der zwar vorherrschenden Thonerde eine hinreichende Menge von feinem Sande, manchmal auch etwas Kalk, beigemengt ist, daß derselbe, im feuchten Zustande gepflügt, zusammenhängende Schollen bildet, die sich später durch die Egge nicht ganz ohne Mühe zerkleinern lassen.

b) Der Letten, oder Lettenboden, wenn dem Thon eine verhältnißmäßig größere Menge von grobem Stande beigemengt ist.

c) Der Lehmboden, dessen Schollen noch fest zusammenhängen, und in der Hitze sogar zusammenbacken; er besteht aus verhältnißmäßig mehr Thonerde und weniger grobem Sande als der vorige.

d) Ziegelthon, Klaiboden, dessen Theile fest zusammenhängen, und dessen Schollen durch gewöhnliche Ackerwerkzeuge nur zerstückt, aber nicht zerpulvert werden können, welcher mithin alle, der Thonerde eigenen nachtheiligen Einwirkungen auf die organischen Gewächse am meisten äußert, und dieß um so mehr, wenn bisweilen in demselben noch Antheile an Eisenoxyd gefunden werden; er enthält übrigens die meiste Thonerde, mit einigem feinen Sande vermischt.

Der Kalkboden. a) Mergelgrund, eine Mischung von Thon und Kalk unter verschiedenen Verhältnissen des Antheils an letzterem von 1/6 bis 1/2, nach welchem derselbe entweder Thonmergel oder Kalkmergel benannt wird, Sandmergel aber, wenn dem Thon und Kalk noch eine größere Menge Sandes beigemischt ist. Seine Ei-

genschaften richten sich nach dem obwaltenden Mischungsverhältnisse seiner Bestandtheile; doch dient derselbe als **Kalkmergel**, auf seinem ursprünglichen Lager, zwar der Vegetation keineswegs besonders zuträglich, als künstliches Verbesserungsmittel entgegengesetzter Bodenarten durch Aufführung und mechanische Vermengung mit denselben.

b) **Kreidegrund**, ein für die meisten landwirthschaftlichen Gewächse höchst kümmerlicher Boden, besteht aus einer solchen Verbindung von Kalk und Thon, in welcher von ersterem mehr als die Hälfte enthalten ist.

Das bestmögliche Mischungsverhältniß der einzelnen Bestandtheile des öconomischen Bodens im Allgemeinen ausmitteln zu wollen, wird immer ein vergebliches Bemühen bleiben, weil dessen relativer Werth auch noch von anderen äußeren Umständen und Einflüssen bedingt wird; daher

2. nebst der Beschaffenheit der Oberfläche des Bodens, als eigentlicher Standort der Gewächse, auch noch der **Untergrund** berücksichtigt werden muß.

Untergrund, Unterlage heißt diejenige Erdlage, welche zunächst unter der zu Tage brechenden Schichte liegt. Die Unterlage hat einen entscheidenden Einfluß auf die Tragbarkeit des öconomischen Bodens. Nach allgemeinem Gesichtspuncte soll sie weder zu bindend, noch zu locker seyn. Sie vermag aber auch durch ihre entgegengesetzten Eigenschaften die Nachtheile der oberen Erdschichte zu mildern: ein lockerer, sandiger Boden leidet weniger von der Dürre, wenn seine Unterlage Lehmgrund ist, und der schwere Thongrund empfindet die Nachtheile der Nässe weniger, wenn er eine sandige Unterlage hat. Dagegen sind steifer Ziegelthon und steiniger rother Schotter, wo die obere Erdschichte nur seicht ist, allezeit gleich schlechte Unterlagen.

3. Hat das **Clima** auf das Gedeihen der Gewächse einen vorzüglichen Einfluß, und es kann auch auf den relativen Werth des Bodens selbst wesentlich einwirken. Unter **Clima** versteht man die, jeder Gegend eigenthümliche Witterung und Temperatur der Atmosphäre, den Grad und die Dauer der Wärme sowohl als der Kälte in den einzelnen Jahreszeiten, die Menge der Regenfälle und Gewitter, die herrschenden Winde. Man unterscheidet in dieser Hinsicht ein **warmes**,

kaltes, gemäßigtes, feuchtes, trockenes, windstilles und windiges Clima.

Wie das Clima wärmer und trockner ist, steigt der Werth des Thonbodens, wie aber jenes feuchter und kälter wird, fällt sein Werth, dagegen gewinnen Kalk- und Sandgründe im feuchten Clima, und verlieren im warmen und trocknen.

4. Die örtliche Lage bestimmt gleichfalls das bessere oder schlechtere Fortkommen der landwirthschaftlichen Gewächse, und verändert den Werth der Grundmischung, welche in den gleichen Bestandtheilen für eine Lage ganz angemessen, für die andere schädlich werden kann.

Die Oberfläche des Bodens liegt entweder eben oder abhängig.

Der ebenliegende Boden kann das Wasser, welches er aus den atmosphärischen Niederschlägen erhält, nur durch Versintern oder durch das Verdünsten verlieren; der ebenliegende Boden wird auch weniger erwärmt, als der gegen die Sonne geneigte. Dagegen ist die Cultur des ebenliegenden Bodens in der Regel leichter und bequemer, die ihm zugeführten Nahrungsstoffe gehen nicht durch Abspühlung verloren, derselbe ist, wenn er nicht von Gebirgen umgeben wird, dem Zutritte der Luft gleichförmiger geöffnet.

Der abhängige Boden gewinnt bei einer sanften Neigung gegen die Sonne den Vortheil des leichteren Absatzes der überflüssigen Feuchtigkeit in die Tiefe, dann einer senkrechteren Einwirkung der Sonnenstrahlen auf seine Oberfläche, und im letzteren Falle auch durch den Schutz gegen den Anfall der Stürme aus den kälteren Zonen; er verliert aber auch, je steiler seine Neigung ist, um desto mehr und schneller an der oft so nöthigen Feuchtigkeit, selbst an seinem Humus und der gelockerten Ackererde durch das Abspühlen in die Tiefe; er entbehrt alle Vortheile der Einwirkung der Sonne, wenn seine Neigung gegen die Schattenseite gerichtet ist; er ist endlich mühsamer zu bearbeiten.

Hieraus ergibt sich, daß ein mäßiger Abhang gegen Süden dem wasserhältigen Thonboden eben so gut zu Statten kommt, als dieser Abhang einem ohnehin hitzigen Kalk- und Sandboden nachtheilig ist. Dagegen schadet die ebene und flache Lage dem schweren Thonboden, und kommt dafür dem Kalk- und Sandgrunde zu Statten.

Eben so ist im Gebirge, in Beziehung auf die Gattung der Pro-

ducte, vorzüglich auf die Richtung Bedacht zu nehmen, nach welcher die Gründe sich neigen. Nur die Sonnenseite kann mit Vortheil zu Ackerland verwendet werden, während die Schattenseite bloß für Wälder, höchstens für Wiesen geeignet ist.

Wo Weinbau besteht, ist man mehr als irgendwo aufmerksam, daß der Abhang des Hügels oder Berges, der mit Reben bepflanzt werden soll, sich gegen Süden oder Südosten neige, da der Wein in jeder andern Lage schlechter gedeiht.

5. Zu den **Umgebungen**, welche auf die Temperatur und Beschaffenheit der Luft, mithin also auch auf die Production Einfluß haben, gehören **nahe und entfernte Berge, Wälder, Sümpfe, Seen. Holzgebirge**, welche einen großen Theil des Jahres hindurch mit Schnee bedeckt sind, erkälten ungemein die Gegend, und weil sie nicht nur im Herbste, sondern auch im Sommer nicht selten beschneit werden, so gefährden sie durch Nachtfröste die Cultur zarter Pflanzen. Sind aber die hohen Berge nicht zu nahe, und dabei so gelagert, daß sie für die gegebene Gegend die kalten Nordwinde abhalten, so tragen sie zur Erhaltung der Wärme bei, die von der offenen Südseite kommt.

Dichte Waldungen erzeugen häufig Nebel, und machen daher die Luft feucht und kalt. Dagegen ist das unmäßige und zweckwidrige Abtreiben der Waldungen wieder sehr schädlich; werden diese in Ebenen und auf trocknen Hügeln kahl abgetrieben, so sind die Winde durch kein Hinderniß abgehalten, nach allen Richtungen über die ganze Strecke zu streichen, wodurch diese zu trocken, und — wenn der Boden sandig ist — auch zu dürr wird. Werden jedoch die Waldungen in Gebirgsthälern, besonders gegen die Sonnenseite, mäßig gelichtet, so erwärmt sich die Luft, und das Clima wird milder.

Dieselben Einwirkungen haben **Sümpfe** und **Seen** auch auf die nahe gelegenen Grundstücke theils durch ihre Ausdünstungen, wodurch sie die Luft mit Nebeln schwängern, das Clima feucht machen; bisweilen auch die Gründe durch ihr Austreten unter Wasser setzen; daher ihre Nachbarschaft einem hitzigen, leichten Grunde wohl zu Statten kommen, einem kalten, bindenden Grunde aber um desto verderblicher werden wird.

6. Da es dem Abschätzer wesentlich darum zu thun seyn muß, zur Berichtigung seines Urtheils über die Beschaffenheit und den Werth der

in Untersuchung zu ziehenden Gründe von allem Nutzen zu schöpfen, was ihm über die mannigfaltigen Verschiedenheiten derselben Andeutungen geben kann; so wird er bisweilen sich auch in der Lage befinden, einen Schluß auf die Productionsfähigkeit eines Grundes im Allgemeinen aus dem Anblicke der darauf wild wachsenden Pflanzen zu ziehen.

Im Ganzen gibt wohl schon der angetroffene Wuchs der Bäume und Sträucher, welche allenfalls auf einem Grundstücke stehen, ihre Art, ihre Stärke und Gesundheit, ihre Bezweigung, die Reinheit ihrer Rinde, eine der sichersten Anzeigen von der Güte des Bodens.

Vorzüglich aber läßt sich aus den, im cultivirten Boden gewöhnlich einheimischen Unkräutern auf die Grundeigenschaften eines Feldes schließen, jedoch ist es nicht genug, daß solche Pflanzen einzeln und verkümmert dastehen, sondern sie müssen in Menge und üppig darauf vorkommen. So zeigt die kleine Feldbistel — serratula arvensis — einen fruchtbaren, kräftigen Lehmboden, der großblättrige Huflattig — tussilago petasites — einen thonigen, der gemeine Huflattig — tussilago farfara — und die wilde Brombeere — rubus caesius — einen mergligen Lehmboden, der Hühnerdarm — alsine media — die Gänsedistel — sonchus oleraceus — der glattschotige Hederich — sinapis arvensis — einen lockeren, kraftvollen Boden an, wogegen der knotige Hederich — raphanus raphanistrum — auch auf schlechtem, magerem Boden wächst, mit welchem auch die Vogelwicke — vicia cracca — sich zufrieden stellt, der gelbe Hopfenklee — medicago lupulina — aber einen kalkhältigen Lehmboden anzeigt. Sauerampfer — rumex acetosa — und noch mehr alle Schilf- und Binsenarten sind sichere Merkmale von undurchlassendem Untergrunde und Versäuerung des Bodens durch Wasser.

In den gewöhnlichen, viel zu unbestimmten Angaben und Bezeichnungen von gutem, mittlerem und schlechtem Boden, oder der eben so vagen, einseitigen Distinction der Bodenverschiedenheit nach den Gattungen der darauf gewöhnlich erzeugten Früchte, als: starker oder schwacher Weizenboden, Roggenland, Haferland wird dem bisher Gesagten zu Folge der verständige und umsichtige Abschätzer keineswegs die gewünschte Befriedigung zu erlangen einsehen, weil in der oberflächlichen und bloß relativen Bezeichnung von gut, mittelmäßig oder schlecht gar kein bestimmter gründlicher Begriff sich darstellt, indem hier

offenbar nur die äußere Erscheinung für die Ursache substituirt wird, der Ursachen aber, wie oben gezeigt wurde, von welchen im Einzelnen so wie in ihrer Zusammenwirkung das bessere oder schlechtere Gedeihen der Culturpflanzen bedingt wird, so vielerlei sind. Uebrigens wird sich der gewandte Practiker in der Beurtheilung der wesentlichsten Verschiedenheiten des öconomischen Bodens einen solchen richtigen Ueberblick zu verschaffen wissen, daß er durch längere Einübung schon in seinen äußeren Sinnen einen ziemlich verläßlichen Maßstab dazu erlangen wird. Schon durch den Fußtritt und das Aufklopfen mit dem Stocke wird er einigermaßen die Grade der Gebundenheit des Bodens — ob zäher Thon, milder Lehm — oder loser Sand darin vorherrschen — zu erkennen wissen. Auch zeigt ihm eben dieß die Beschaffenheit der Erdklöße nach frischer Beackerung, und die leichte Trennbarkeit oder der Widerstand älterer Klöße ziemlich verläßlich an. Mittels des Zerreibens zwischen dem Daumen und dem Zeigefinger kann man das Behältniß des Thons zur grobkörnigen Kieselerde ermessen. Die Tiefe der Ackerkrumme erkennt man durch das Einstoßen mit einem Stocke, oder auch an Gräben, wo die obere Erdschichte ausgeworfen ist; selbst Maulwurfshügel können darüber belehren.

Zeigt sich bei der Abschätzung ferner ein, nach seinen natürlichen Bestandtheilen nur mittelmäßiger Boden durch anhaltende industriöse Cultur in seiner Eigenschaft auf einen solchen Grad wesentlich verbessert, daß ihm die gleiche Ertragsfähigkeit mit Gründen von besserer natürlicher Beschaffenheit **bleibend** beigemessen werden darf, so kann derselbe diesen an sich besseren Gründen gleichgehalten, dagegen muß ein, durch längere Verwahrlosung dergestalt herabgebrachter Grund, daß derselbe mit der Producibilität anderer Gründe von gleichen natürlichen Bestandtheilen ohne Anwendung außerordentlicher und kostspieliger Culturmittel nicht gleichgeachtet werden kann, mit Gründen von natürlich schlechterer Qualität verglichen werden.

Die richtige Auffassung und Beurtheilung aller hier dargestellten charakteristischen Merkmale und Unterschiede des nach seinem Productionswerthe zu schätzenden Bodens ist der Gegenstand und Endzweck der **Localisirung** (Beaugenscheinigung). Der Absichten, welche der Abschätzer hierdurch zu erreichen streben soll, sind zwei; nämlich er soll einmal alle Criterien der Productionsfähigkeit jedes einzelnen Grundes

absolut erforschen, um sich überhaupt mit denselben genau bekannt zu machen, und den richtigen Maßstab zur kunstverständigen Bestimmung des Werthes aus der untersuchten inneren Beschaffenheit des Grundes und seiner örtlichen Verhältnisse zu finden; zugleich aber muß er alle diese Eigenschaften der einzelnen Grundstücke relativ beobachten und erforschen, d. h. er muß bei der Prüfung derselben immer auch darauf sehen, welche Eigenschaften in gleichem Grade mehreren zu untersuchenden Gründen zugleich zukommen, und in welchen Merkmalen sich dieselben von anderen Gründen unterscheiden, d. h. er muß die Gründe classificiren.

Die Classification besteht demnach in der Erforschung, Prüfung und Bestimmung jener inneren, charakteristischen Merkmale, welche mehrere Grundstücke einer und derselben Culturgattung in dem abzuschätzenden Landgute miteinander gemein haben, und durch welche sie eben auch wieder von anderen Gründen dieser Culturgattung, vortheilhaft oder nachtheilig, sich bleibend unterscheiden. Auf diesem Wege wird er zu einer gründlichen Beschreibung der einzelnen Classen geleitet werden, und einer jeden derselben alle jene Grundstücke anzureihen im Stande seyn, unter welchen er eine gegenseitige genaue Aehnlichkeit in ihren wesentlichen Bestandtheilen und übrigen auf die Production einwirkenden Verhältnissen gefunden hat. Die Mannigfaltigkeit in den gegenseitigen Abweichungen dieser Eigenschaften wird ihm die nöthige Anzahl der aufzustellenden Classen zeigen.

Es ergibt sich hieraus, daß die Anzahl der Classen, welche bei einer Culturgattung angenommen werden soll, sich im Allgemeinen nicht festsetzen läßt; doch dürfen dieselben niemals zwecklos vervielfältigt werden, sie müssen sich gegenseitig durch scharfe, bleibende, in der Productionsfähigkeit, Bewirthschaftungsweise oder auch Verschiedenartigkeit der Producte charakteristisch unterscheidende Merkmale gehörig absondern; von der andern Seite sollen sie aber auch nicht durch willkührliche Zusammenschmelzung in ihrer innern Wesenheit differirender Gründe ungebührlich beschränkt werden.

Endlich ist bei der Aufstellung der Classen für die Grundstücke bei einem Landgute niemals ein anderer Maßstab vor Augen zu halten, als derjenige, nach welchem der Unterschied in der Ertragsfähigkeit zwischen den Gründen derselben Culturgattung bei dem abzuschätzenden Land-

gute, ohne alle Rücksicht auf das relative Werthverhältniß derselben zu Grundstücken außer dem Umfange desselben, sich ausspricht. Es müssen aber wohl sogar auch, wenn z. B. bei einem und demselben Gute von größerer Ausdehnung zwei oder mehrere, in ihrer Bestellung getrennte, mithin in der Bewirthschaftung verschieden modificirte Höfe vorkommen, abgesonderte Classificationen, für jeden einzelnen Wirthschaftshof insbesondere, aufgenommen werden, und dieses um so mehr, wenn dieselben durch ihre Lage von einander gänzlich getrennt sind, und unter abgesonderter Verrechnung stehen.

§. 33.

C. Nach dem, im §. 30 vorgezeichneten Gange folgt dem Acte der Classification die Schätzung eines jeden Feldes nach seiner innern Ertragsfähigkeit, und sonach die Ausmittelung seines wahren Geldwerthes. Hier sind also zwei verschiedene Geschäfte zu berücksichtigen: Einmal die Ausmittelung des qualitativen und quantitativen Erträgnisses an Früchten; dann die Bestimmung des reinen Geldwerthes dieser Früchte über Abzug der, zu ihrer nachhältigen Erzeugung und Zugutmachung erforderlichen Auslagen, oder mit anderen Worten: die Darstellung des rohen und des reinen Ertragswerthes der Gründe im Gelde.

Nach diesen, für alle Culturgattungen oder Ertragsrubriken des Grundes und Bodens bei einem Landgute geltenden allgemeinen Prämissen wird hier die Anwendung derselben auf das Ackerland gezeigt.

Die erste Aufgabe besteht also in der Ausmittlung des wirklichen, den Eigenschaften angemessenen Natural-Ertrages eines jeden Feldes. Hierbei sind folgende Regeln zu beobachten:

a) Ehe man zur Bestimmung schreiten kann, wieviel von einer oder der andern Fruchtgatung auf einem Acker erzeugt werden könne, ist es nothwendig, sich zu unterrichten: welche Früchte auf demselben regelmäßig erbaut werden. In dieser Bedeutung ist hier die oben stehende Bezeichnung des qualitativen Verhältnisses der Producte zu nehmen, nämlich die Gattungen, Arten der, auf einem gewissen Felde erzielten Früchte, nicht ihre innere Güte, Preiswürdigkeit, welche erst in der zweiten Abtheilung in Frage kommen wird.

Diese Gattungen der Producte müssen theils durch die Localbesichtigung, theils aus den Rechnungen, theils auch aus der öconomischen

Beurtheilung der Verhältnisse des Bodens und der übrigen mitwirkenden Umstände mit Gewißheit constatirt werden. Das Hauptproduct des Ackerlandes bleiben jederzeit die Getreidefrüchte, daher selbe hier die Hauptfrüchte benannt werden. Es frägt sich also: welche Getreidefrüchte oder Hauptfrüchte werden auf dem, in Untersuchung stehenden Felde gebaut; wie folgen dieselben in einer Reihe von Jahren aufeinander, oder nach dem gewöhnlichen Kunstausdrucke: welcher Wirthschaftscurs wird beobachtet? In den meisten Fällen aber werden als Zwischenfrüchte neben den Cerealien oder Hauptfrüchten auch noch andere — sogenannte Nebenfrüchte — gebaut. Diese sind so wie die Hauptfrüchte nach ihrer verschiedenen Gattung, dem Zwecke, für welchen sie gebaut werden, (z. B. Wickengemenge, Klee — ob bloß zu Viehfutter, oder auch zur Samengewinnung?) dann nach der Frequenz ihrer Wiederkehr in demselben Felde zu untersuchen. Wenn auf solche Weise der Abschätzer mit Hülfe der Rechnungen, gesammelten mündlichen Angaben und seiner eigenen Prüfung an Ort und Stelle sich überzeugt hat, welche Haupt- und Nebenfrüchte, und in welcher Aufeinanderfolge dieselben bei dem abzuschätzenden Landgute bestehen, so darf er dabei auch nicht übersehen, aus den Eigenschaften der verschiedenen Felder und mittels des Localbefundes zu erforschen, ob die gleiche Fruchtfolge, d. h. die Cultur sämmtlicher erhobenen Haupt- und Nebenfrüchte auf den ganzen Complex des in Schätzung fallenden Ackerlandes sich ausdehne, oder ob nicht die Erzielung gewisser Früchte sich auf eine bestimmte Classe der Aecker beschränke, dagegen in irgend einer andern Classe, der Grund- und Localverhältnisse wegen, keine Anwendung leide. So z. B. ist es nicht genügend, aus den Rechnungen den factischen Anbau der sämmtlichen vier Hauptkörnergattungen, dann des Klees, der Kartoffeln als Nebenfrüchte entnommen zu haben; es muß auch noch genauer beurtheilt und aus den mehrerwähnten Behelfen möglichst bestimmt erhoben werden, ob nicht z. B. der Weizen-, Gerste- und Kartoffelbau nur den Feldern der besten Classe zukommen, indeß auf jenen der minderen Classen wahrscheinlich ein bloßer Roggen- und Haferbau angetroffen werden wird. Der Abschätzer hat also in dieser seiner ersten Aufgabe die Gattungen der gebauten Früchte classenweise zu bestimmen.

b) Ist er mit seinem Urtheile vollkommen im Reinen, welche

Früchte als wirklich bestehend für eine jede einzelne Classe angenommen werden müssen, so tritt natürlich die Frage an die Reihe: wie groß darf die Quantität des Ertrages einer jeden gebauten Frucht auf einem bestimmten Felde angeschätzt werden? In der richtigen Lösung dieser Frage beruht der entscheidendste Werth der ganzen Schätzung, daher es nicht überflüssig seyn wird, darüber gründliche Andeutungen und Regeln vorzuzeichnen.

Im Allgemeinen betrachtet stellt sich bei Untersuchung des quantitativen Erträgnisses als erster Grundsatz dar, daß von der Gleichartigkeit der Verhältnisse zwischen den Gründen einer und derselben Classe nothwendig auch eine gleiche Ertragsfähigkeit, also dieselbe Menge oder Größe eines bestimmten Productes erwartet werden muß, mithin daß die Erforschung und Anschätzung des quantitativen Ertrages classenweise vorzunehmen sei.

Da die innere Ertragsfähigkeit eines jeden Bodens zum Maßstabe der Schätzung zu dienen hat, so folgt daraus, daß derselbe nicht nach dem Ausschlage eines einzelnen Jahres genommen werden dürfe, denn dieser kann und muß fast immer entweder zu hoch oder zu niedrig ausfallen. Um sowohl zwischen dem Maximum vorzüglich gesegneter, als dem Minimum unfruchtbarer Jahre ein richtiges Mittel zu finden, ist es eben auch nothwendig, aus Rechnungen und anderen Behelfen einen mehrjährigen Durchschnitt zu ziehen. Dieser Durchschnitt wird um so verläßlicher zu einem wahren mittleren Resultate führen, aus je mehreren auf einanderfolgenden Jahren derselbe gebildet wird, und da in der Regel die Bewirthschaftung des Ackerlandes nach gewissen Umtriebsperioden (Rotationen) geschieht, innerhalb welcher der Anbau einer jeden der gebauten Fruchtgattungen auf demselben Felde wenigstens einmal eintreten muß: so folgt daraus, daß der bedachtsame Abschätzer zur Erforschung eines mittleren Ertragsdurchschnittes durch wenigstens zwei — oder noch sicherer drei solche Rotationen die Ernteausschläge nachsuchen und combiniren muß. Wird z. B. das gewöhnliche Dreifelder-System beobachtet, so müssen die Rechnungsdurchschnitte von wenigstens sechs, sicherer aber von neun unmittelbar vorhergegangenen Jahren gezogen werden. Da bei dem, möglichst auf positiven Belegen zu begründenden Acte der Natural-Ertragsschätzung das Factum so genau und verläßlich als es die Umstände gestatten, im-

mer zuvörderst in den Wirthschaftsrechnungen aufgesucht werden muß, so kann die sorgfältige Prüfung derselben, sie mögen auch wirklich bisweilen weitschichtig und der mancherlei Formen dieser Rechnungen wegen beschwerlich scheinen, doch niemals vernachlässigt werden. Um zur deutlichen und zweckdienlichen Uebersicht zu gelangen, können die bei §. 20. lit. D und E angeschlossenen Tabellen benützt, in dieselben aus der Tabelle A (zu §. 20) die nach ihrer angetroffenen Culturgattung classenweise zusammengestellten Grundparcellen übertragen, und sonach die übrigen Rubriken der Tabelle D über Samenbedarf und Ernte im Geströh u. s. f., individuell von einzelnen Grundstücken, jedoch dergestalt ausgefüllt werden, daß für jedes einzelne Grundstück so viele Zeilen gegeben werden, als Jahrgänge der Ertragserhebung durchgeführt werden sollen. Da es gewöhnlich vorausgesetzt werden kann, daß bei einer nur halbwegs ordentlich geführten Wirthschaftsrechnung aus den Ansaat- und Ernte-Registern diese Daten speciell von jedem einzelnen Grunde aufgefunden werden können, so darf auch die größere Weitläufigkeit eines solchen individuellen Auszuges wegen der, gerade in diesem genauen Extracte beruhenden vorzüglichen Beweiskraft für die ganze Schätzung niemals vernachlässigt werden. Um jedoch den Entfall an Körnern aus einem gewissen Ernte-Quantum zu bestimmen, läßt sich aus den gewöhnlichen Tenn- oder Abdrusch-Registern keine andere Nachweisung als eine generelle von einem ganzen Wirthschaftshofe überhaupt erwarten; es muß daher befriedigen, wenn in die Tabelle E die Summen der erhaltenen Körner aus den, im Geströhe erhobenen Fechsungen nach der Reihenfolge der Jahrgänge eingestellt wird, um hieraus den Schätzungsdurchschnitt eines Jahrganges für sich, und am Ende den Hauptdurchschnitt aller Jahre zu ziehen. Das practische Urtheil des Abschätzers und andere vorgefundene Daten müssen daher zu einer consequenten Bestimmung führen, wie groß die Schüttung in ihren Abstufungen nach den Classenunterschieden für jede einzelne Classe angenommen werden dürfe, um in der Gesammtheit wieder auf dasselbe Ertragsresultat zu gelangen, welches in dem Hauptdurchschnitte aller Classen enthalten ist.

Hat sich der Abschätzer durch diese Rechnungsauszüge die möglichste Ueberzeugung von dem Thatbestande verschafft, so vergleicht er diese Ausschläge der mehrjährigen classenweisen Durchschnitte mit den, an

Ort und Stelle beobachteten und in Vormerkung gebrachten Eigenschaften der Gründe von jeder Classe, wie solche in ihren mannigfaltigen Einwirkungen auf die Productionsfähigkeit des öconomischen Bodens im §. 32 ausführlich angegeben worden sind, und stellt eine genaue Prüfung an, in wie weit sein Urtheil als Kunstverständiger die umbedingte Annahme jener Rechnungsdurchschnitte bestätige, oder vielleicht zum Theile anders modificire. Die Gründe, welche ihn zu einer solchen Abweichung bestimmen, stellt er sonach jenen Ausschlägen aus den Rechnungen entgegen, und er wird hierdurch, wenn er nach rationellen und dabei auch practisch richtigen Ansichten vorgegangen ist, seinen definitiven Ausspruch über das wahre mittlere Productionsquantum einer jeden einzelnen Bodenclasse glaubwürdig zu begründen im Stande seyn.

Es übrigt nun für diesen ersten Theil des Schätzungsgeschäftes nichts anderes mehr, als durch Berechnung zu bestimmen, welches Resultat aus dem gefundenen, oder durch eigenen Schätzungsausspruch festgestellten mittleren Ertrags-Durchschnitte von einem bestimmten Grundstücke oder von mehreren derselben zusammen sich ergebe, wenn dieser Natural-Ertrag auf das Flächenmaß eines gewöhnlichen niederösterreichischen Joches von 1600 Quadrat-Klaftern umgelegt wird. Ein jedes einzelne Grundproduct wird sodann so oftmal vervielfältigt, als es in der vorgefundenen Rotation vorkommt, und die Summe mit der Zahl der Jahre dividirt, welche die Rotation umfaßt. Ein Beispiel wird zur Erläuterung dienen. Es seien bei einem Wirthschaftshofe mit 80 Joch Aeckern der ersten Classe neunjährige Rechnungsauszüge gebildet worden; die Fruchtfolge habe sich dreifeldrig mit Weizen im ersten — Gerste mit Klee im zweiten — Futterklee im dritten — wieder Weizen im vierten — Hafer im fünften — reiner Brache im sechsten — Roggen im siebenten — Hafer im achten, und wieder reiner Brache im neunten Jahre dargestellt. Seine Berechnungen haben, übereinstimmend mit der öconomischen Probabilität, die Ertragssummen von diesem Gesammt-Areale, reducirt auf ein Joch, also gestellt, daß bei dem Weizen 16 Metzen,

bei dem Roggen 18 »
bei der Gerste 18 »
bei dem Hafer 24 »

und bei dem Klee 40 Centner entfallen sind: so theilt er we-

gen der erhobenen neunjährigen Fruchtfolge b
jedem der obigen Producte mit 9, verdopp
bei dem, in der Rotation zweimal vorkom
fer, und er wird als das Erzeugniß jedes

Vom Weizen 3⁵/₉ Metze
Vom Roggen 2 »
Von der Gerste 2 »
Vom Hafer 5³/₉ »
und vom Klee 4⁴/₉ Centn

Uebrigens ist zu bemerken, daß das Str
Ertrage von Grund und Boden nicht in Ansc
pflegt, weil es als Compensations-Artikel für
zuzuführenden Dünger angesehen wird.

§. 34.

Das zweite, im vorigen §. erwähnte Ge
stellung des rohen und des reinen Ertra

Dieses Geschäft beruht auf folgenden G
Reihenfolge, wie sie hier angegeben und umst
gesammelt, combinirt und angewendet werden

a) Da es für das Erste nothwendig ist,
auszumitteln, denjenigen nämlich, welcher de
eines bestimmten Grundes ohne Rücksicht auf
erforderlichen Kosten, beigemessen werden soll,
§. 33) festgesetzt worden ist, welche Gattu
die Schätzung eines gewissen Grundes einzube
sich nunmehr darum, den Localpreis dersel

Die Erhebung dieses Localpreises
Periode geschöpft werden, welche der
zum Grunde gelegt worden ist, denn f
den Preise der Producte soll eben so gu
derselben ein billiges, mittleres Maß beoba
sich durch Erfahrung als wahr aus, daß örtlic
[illegible] in Fehljahren dessen Preis eben so sehr auf
gen, als dessen Ueberfluß in sehr gesegneten
[illegible] und gegen andere P[illegible] unver
[illegible] Im mehrjährigen [illegible] wi



daß einmal die größere oder geringere Entfernung dieses Marktplatzes einen verhältnißmäßigen Abzug von dem erhobenen mittleren Markpreise zur Compensirung der Transport-, Mauth- und Abmaßkosten erheischt; ferner daß aus dem Verhältnisse der Erzeugungsmenge zur Consumtion und der Qualität des einheimischen Productes erwogen werden muß, ob wirklich der Mittelpreis jenes Marktplatzes für die Erzeugnisse des zu schätzenden Landgutes angemessen sei, oder ob nicht zur Deckung des Bedarfs der Gegend auf jenen Marktplatz gleichnamige Früchte von besserer Qualität von außen her zugeführt zu werden pflegen, gegen welche die Qualität des einheimischen Products offenbar zurücksteht. So z. B. ist es eine bekannte Thatsache, daß auf Marktorten, welche in einer rauhen Gebirgsgegend liegen, die Preise des Weizens höher stehen, als auf den Märkten in der körnerreichen Ebene. Diese höheren Preise können jedoch dem, doch offenbar seiner Qualität nach schlechteren Producte derselben Gebirgsgegend nicht zugemuthet werden, sondern hier wird es nothwendig zu untersuchen, um wie viel das einheimische Product in seinem inneren Werthe gegen die von außen zugeführte Frucht zurückstehe, und hiernach einen billigen Abzug von dem Marktpreise zu machen.

b) Ist die Ausmittelung billiger, mehrjähriger Durchschnittspreise für diejenigen Producte, welche bei einer Classe der Gründe angeschätzt worden sind, vollkommen zu Stande gebracht worden, so tritt ihre Anwendung auf die gegebenen Producte nach dem Maße ein, in welchem deren Menge als einjähriger Ertrag von einem Joche bestimmt worden ist. Das im §. 33 gegebene Beispiel wird das Verfahren hierbei deutlich machen:

3⅘ Metzen	Weizen	à 2 fl.	24 kr.	geben	8 fl.	32	kr.
2 »	Roggen	à 1 »	36 »	»	3 »	12	»
2 »	Gerste	à 1 »	12 »	»	2 »	24	»
5⅓ »	Hafer	à 1 »	— »	»	5 »	20	»
4⁴⁄₉ Centner	Kleeheu .	à 30 »		»	2 »	13¼	»

Sonach ergibt sich der einjährige rohe (oder Brutto-) Ertrag von Einem Joch Acker im Gelde zu . . . . 21 fl. 41½ kr.

c) Da es sich jedoch darum handelt, zum Behufe einer Schätzung den reinen Capitalswerth eines jeden Bestandtheils von dem Landgute zu erheben, so bleibt hier noch in Beziehung auf den Grund und Boden die sehr wichtige Frage zu lösen: Welche Mittel werden er-

fordert, um die angeschätzten Producte nachhältig hervorzubringen, und welches sind die Kosten dafür im Gelde?

Diese Frage lehrt, daß es nothwendig ist: 1. die zur Erzeugung bestimmter Producte in der angetroffenen Menge und Güte mit Rücksicht auf die Verhältnisse des Bodens und der örtlichen Lage erforderlichen Mittel nach ihrer Gattung und Größe zu kennen; und 2. für dieselben eben so wie es bei den Producten des Bodens die Aufgabe war, die in der Gegend bestehenden Preise zu erheben.

Nur auf diesem Wege wird der Abschätzer zu einer wahren, gründlichen Darstellung des reinen Grundwerthes gelangen können, und gerade in diesem Theile des Schätzungsgeschäftes wird am meisten sein persönlicher richtiger Tact, sein durch längere Erfahrungen erworbener practischer Ueberblick in Anspruch genommen.

1. Um zu bestimmen, welche Mittel erforderlich sind, um gewisse Producte in der angetroffenen Menge und Güte auf einem gegebenen Boden nachhältig zu gewinnen und zu Gutem zu machen, muß für das Erste distinguirt werden zwischen allgemeinen Regie- (Verwaltungs-) Kosten, welche zugleich auf mehrere verschiedene Rubriken eines Landgutes — ohne Beschränkung auf eine besondere Culturgattung — Bezug nehmen, deren Zweck Aufsicht, Verrechnung, nicht aber mechanische Mitwirkung und Theilnahme an den Mitteln zur Production ist, und zwischen solchen materiellen Bedürfnissen, welche zur Cultivirung des Bodens in jeder einzelnen Culturgattung an und für sich, ferner auf Beischaffung des nöthigen Samens oder sonstiger Erforderniße, wie der Weinpfähle, des Gypses, endlich zur Einerntung und Herstellung der Früchte in den eigentlichen Zustand ihrer Werthbarkeit — wie das Dreschen — nothwendig sind.

Die Auseinandersetzung der Verwaltungs- oder Regiekosten wird später in einer eigenen Rubrik abgehandelt werden; hier handelt es sich, bei jeder Culturgattung insbesondere, und zuvörderst also bei dem Ackerlande, nur um die Angabe und genaue quantitative Bestimmung der eigentlichen Bewirthschaftungskosten im engern Sinne.

Vor der näheren Erörterung des, zur genauen, thatsächlichen Erhebung des materiellen Culturaufwandes einzig richtigen Vorganges muß noch in Kürze erwähnt werden, daß nach älterem Herkommen die Ausmittelung derjenigen Geldsumme, welche zur Darstellung des reinen

[illegible]

[illegible] eine nachlässigere Cultur dagegen stärkere [illegible] Dadurch aber würde — bei einer gleichförmigen [illegible] als Maßstab der Culturkosten [illegible] einer geringeren, der nachlässigeren [illegible] belegt werden.

Ein anderer, zwar [illegible] auf willkührliche Hypothesen [illegible] gestützt und [illegible] aller Culturanstalten [illegible]

stand. Man brachte auf solche Weise einmal von der rechnungsmäßig erhobenen Gesammtsumme des Körnererträgnisses die jährlichen Abgaben an Natural-Deputaten für die Beamten, Maier, Gesinde, an Futter für das Vieh nebst dem Samenbedarf in Abschlag, und zog dieselben von dem Natural-Ertrage ab. Von diesem, zum Verkaufe erübrigenden, und zu Gelde angeschlagenen Körner-Reste wurden nach den Erhebungen aus den Rechnungen alle jene Geldbeträge abgezogen, welche auf Gehalt und Lohn für die Wirthschaftsbeamten, Maier, Dienstleute, ferner auf Lohn für Taglöhner oder fremde Züge, Professionisten, für die Erhaltung der Arbeitswerkzeuge u. s. f. Bezug haben, die Summe dieser Kosten von jener des Geldwerthes der verkäuflichen Früchte abgezogen, der Rest mit der Summe der Joche von dem ganzen Areale des Ackerlandes getheilt, und dieser Quotient für den wahren Durchschnitt des reinen Ertrages angesehen, welcher als mittlerer Maßstab zur Vertheilung auf den höheren oder niedrigeren Ertragswerth der verschiedenen Classen nach ihrem Abstufungsgrade angenommen wurde.

Bei gründlicher Beurtheilung dieses Verfahrens kann es dem Auge des Practikers nicht entgehen, wie viele einseitige Daten und Prämissen einer solchen Bestimmung der Culturkosten zum Grunde liegen müssen. Lohn und Deputat für Wirthschaftsbeamte, Maier u. s. w. sind wegen ihren verschiedenen Nebenbezügen an Gartengenuß, Accidentien u. dgl. selten ganz genau und richtig zu erheben; allein allemal noch weit unrichtiger ist es, ihre Gesammtkosten dem Feldbau zur Last zu schreiben, da erstere offenbar nur unter den Gegenständen der Regie im allgemeinen ihren Platz finden, letztere aber gewiß eben so nothwendig, wo nicht mehr noch, wegen des, in keine Schätzung kommenden Viehes gehalten werden müssen, die Kosten der Knechte und Zugthiere aber auch noch einen Theil ihrer Compensation bei den Wiesen, bei anderweitigen Material-, Bau-, Kanzlei- und oft auch Voluptuar-Fuhrwerken zu suchen haben. Dieses Verfahren trägt offenbar ein wesentliches Gebrechen an sich, welches ein nothwendiges Ergebniß seiner ganz verfehlten Form ist, indem hierbei nämlich mit Uebergehung der eigentlichen materiellen Grundlage unmittelbar und bloß allein der summarische Ausschlag im Gelde erforscht, und nach willkührlichen Zertheilungen in Anwendung gebracht wird.

So wenig der Abschätzer in irgend einer Ertrags-Rubrik sich mit

Verletzung des, von der Natur der Sache selbst vorgezeichneten Ganges gestatten darf, rasch und mit vorlauter Zuversicht auf sein practisches Urtheil über den rohen Geldertrag eines bestimmten Grundes einen Ausspruch zu fällen, ehe er die Qualität und Quantität seiner Erzeugnisse nach den hier vorausgeschickten Vorschriften sorgfältig ausgemittelt, deren Localpreise verläßlich erhoben, und gerade durch diesen geregelten Vorgang sich als wahrer, gründlicher Kenner seines Geschäftes und seiner aufhabenden Verpflichtung bewährt hat, eben so wenig kann es ihm gestattet seyn, bei den so bedeutungsvollen, auf richtigen rationellen und practischen Ansichten des Landwirthschaftsbetriebes beruhenden Geschäfte der Bestimmung einer Abzugs-Quote von dem angeschätzten rohen Ertrage die Detailuntersuchung des wirklichen materiellen Bedarfs — als die einzige haltbare Grundlage seines dießfälligen Ausspruches — zu überspringen.

Theils Rechnungen, Arbeitsregister und Vormerkungen, noch mehr aber die umsichtige Prüfung der angetroffenen Bestellungsweise auf dem Ackerlande selbst werden dem geübten, mit Scharfsinn reflectirenden Abschätzer Belehrung geben, welche Arbeiten zur Cultur eines Feldes in einer oder der andern Classe nothwendig, und auch wirklich angewendet werden, wie groß nach Verschiedenheit des Bodens, der Lage, der Art des Gespanns der Zeitaufwand sei, welchen die Arbeit erfordert, wie oft in ihrer Wiederholung sie eintreten, und auch als absolut nothwendig erkannt werden müsse, um eine gewisse Frucht in ihrer angeschätzten Menge und Güte hervorzubringen. Er wird z. B. aus den zur Zeit der Localisirung angetroffenen Brach- oder Stoppelfeldern schließen können, ob die Bearbeitung der ersteren drei- oder viermal regelmäßig geschehe, wie oft selbe geeggt werden, ob die Stoppeln gleich im Herbste oder erst im nächsten Frühjahre umgebrochen zu werden pflegen; er wird aus der Tiefe der Pflugfurchen mit Rücksicht auf die Bodenbeschaffenheit schließen können, wie groß die Arbeit eines Pferde- oder Ochsengespanns für einen Tag angenommen werden müsse; er wird nebstbei aus der Vergleichung der Zugarbeits-Register, dann aus dem vorhandenen Stande an Zugvieh im Gegensatze zu dem Umfange des, durch dasselbe zu bestellenden Ackerlandes, über Abschlag der auf Nebenfuhrwerke, Heuernte u. s. w. verwendeten Zeit, ermessen, wie weit es dem Thatbestande gemäß zulässig

seyn, daß die Summe der angenommenen Bestellungsarbeiten bei dem Ackerlande in der, von dem örtlichen Clima bedingten öconomischen Jahreszeit auch wirklich verrichtet werden könne. Er wird hinsichtlich der Handarbeiten zwischen schweren — welche vorzügliche Kraft oder Geschicklichkeit heischen — und geringeren distinguiren, die bestehende Art der Getreideernte — ob mit der Sichel oder der Sense — erheben; er wird nebst dem, ohnehin zu Folge §. 33 in der Tabelle litt. D enthaltenen und aufgenommenen Samenbedarf, erforschen, ob noch andere Beischaffungen, z. B. des Gypses für die Kleefelder, und welches Quantum davon auf 1 Joch, Statt finden. Er wird endlich nicht von dem Gesichtspuncte abweichen, daß höherer Ertrag industriösere, sorgfältigere Bearbeitung voraussetzt, schwache, geringe Production fast immer mit kargem Culturaufwande zusammenhängt. Die entlegeneren, leichteren Gründe der schlechteren Bodenclassen werden gewöhnlich minder oft und seichter gepflügt, nur nothdürftig einmal übereggt, höchst sparsam gedüngt. Diese Düngung selbst richtet sich in ihrer Stärke und Frequenz nach dem Verhältnisse des, auf einem Landgute vorhandenen Nutzviehes zur Ausdehnung des Ackerlandes — oft noch über Abschlag der gleichfalls an derselben theilnehmenden weitschichtigen Haus- oder Weingärten.

Da es sich bei diesen Erhebungen des Culturaufwandes nur allein um den materiellen, nothwendigen Bedarf mit Rücksicht auf die gegebenen Verhältnisse der Production und des Grundes handelt, so kann es natürlich für den Abschätzer ganz indifferent seyn, ob bei einem Landgute hierzu ausschließlich eigenes Gespann, Gesinde, Taglöhner, oder ob zum Theile gemiethete Züge, oder ob endlich auch ganz oder theilweise Hand- und Zugrobother verwendet werden. Weil nach dem allgemeinen, in §. 23 ausgesprochenen Grundsatze jede Rubrik eines Landgutes für sich allein geschätzt werden muß, so kann die wohlfeilere oder ganz unentgeldliche Benützung der aus einer anderweitigen Rubrik resultirenden Gerechtsamen keine Berücksichtigung bei Veranschlagung des Werthes der Aecker zur Folge haben; sondern es wird bei den letzteren genau der materielle Bedarf an wirklichem Arbeitsaufwande abgeschlagen, dagegen der gesammte Werth der Roboth in der dießfälligen Rubrik zu Gutem geschrieben. Nur wird der Abschätzer nicht außer Acht lassen, daß bekanntlich der Werth oder die Leistung eines Arbeiters, gleichwie

eines Zuges in der Roboth nicht im gleichen Verhältnisse mit der Arbeit oder den Kosten eines freigemiethеten Arbeiters und Zuges oder des eigenen Gespanns steht. Wird daher eine gewisse Summe von Arbeitstagen — gleichviel ob mit Hand oder Zug — für bestimmte Verrichtungen auch wirklich in der Roboth erhoben, so muß dieselbe immer auf die verhältnißmäßige Leistung eigener Züge oder bezahlter Arbeiter reducirt werden, um mit letzteren einen gleichen Werth ansprechen zu können.

2. Ist die Erhebung und Festsetzung des materiellen Cultur- und Ernteaufwandes für alle Classen des Ackerlandes nach den hierüber gegebenen Vorschriften mit aller nöthigen Umsicht auf den Thatbestand und den stricten Bedarf und mit practischer Sachkenntniß gelungen, so bleibt noch die Ausmittelung der Localpreise für eine jede Gattung der Arbeiten, so wie für Samen und andere Beischaffungen übrig. Das hierbei zu beobachtende Verfahren gründet sich auf dieselben Regeln, welche für die Erhebung der Productenpreise im vorigen Abtheilungs-Nummer 1 angegeben worden sind, und gewöhnlich macht es wohl nur die geringste Schwierigkeit, diese Preise aus den Rechnungen, so wie im nöthigen Ergänzungsfalle aus competenten Angaben an Ort und Stelle zu bestimmen. Nur muß bei den Handarbeiten selbst auf den Unterschied des Preises zwischen den schwereren und leichteren, und auf ihre richtige Anwendung genau gesehen werden. Auch dürfen nicht die allenfalls für Fuhren in die Weite immer Statt findenden viel höheren Löhnungen bei den öconomischen Arbeiten angenommen werden, so wie auch die Bezahlung der Taglöhner nur in dem Maßstabe zugerechnet werden kann, welcher gewöhnlich an beständige Mietharbeiter für die Verrichtungen bei dem Feldbau gegeben wird.

Die Preise des Samens bestimmen sich bei den Getreidearten und den übrigen zur Reife kommenden Früchten von selbst aus ihren Ansätzen beim Ertrage; wird ein Futtergewächs, z. B. Klee, in die Fruchtfolge aufgenommen, von welchem vielleicht keine eigene Gewinnung des nöthigen Samens bei dem Landgute üblich sein sollte, dessen Preis mithin bei den Producten nicht mit erhoben werden konnte, so wird eine bestimmte Eruirung desselben, gleichwie jene der Beischaffungen, z. B. des Gypses, ebenfalls leicht aus den Rechnungen zu entnehmen seyn.

Ein Beispiel der Form, in welcher ein solcher Culturaufwands-Tarif aufzunehmen und zu verfassen ist, und zugleich eine Gedächtniß-hülfe, welche den Abschätzer der Besorgniß überhebt, vielleicht irgend eine Gattung der nöthigen Arbeiten außer Acht zu lassen, ist in der beigeschlossenen Tabelle litt. F enthalten, in welchem zugleich die Anwendung auf das in diesem §. weiter oben unter Abtheilungs-Nummer 1 aufgestellte Beispiel eines, nach neunjähriger Rotation durchgeführten Bruto-Erträgnisses im Gelde gemacht wird.

Wird nun das Resultat des, nach den Natural-Ertragserhebungen, dem Wirthschaftscurse und der Anwendung der ausgemittelten Productenpreise sich ergebenden einjährigen rohen — oder Bruto- — Geldertrages, wie oben pr. . . . . 21 fl. 41¼ kr.
mit dem einjährigen Kostenaufwande verglichen, und
derselbe von dem obigen abgezogen, laut Tabelle F mit 11 fl 51 kr.
so ergibt sich das gesuchte, wahre, jährliche reine
Gelderträgniß des Grundes oder der Classe mit . 9 fl. 50¼ kr.
und dasselbe zu fünf Procent angeschlagen auf Capital erhoben stellt sich der Capitalswerth der Grundstücke derselben Classe pr. Joch auf . . . . 197 fl. —

§. 35.

Hat der Abschätzer auf die vorbeschriebene Weise den reinen Geldwerth in den verschiedenen Classen einer Culturgattung möglichst verläßlich ausgemittelt, so bleibt ihm noch die Vergleichung seiner dießfälligen Resultate mit den anderweitigen Behelfen übrig, welche er nach den im §. 20 enthaltenen allgemeinen Belehrungen zu sammeln angewiesen worden ist. Er wird sich die Uebersicht und Prüfung wesentlich erleichtern, wenn er hierzu die Tabelle litt. G entwirft, in dieselbe: 1. nach dem Classen-Tarif des Catasters den zu Capital berechneten reinen Ertrag derjenigen Classe von Gründen ansetzt, für welche er seine Ertragsausmittelung nach dem hier bezeichneten Systeme bewerkstelliget hat. 2. Wenn er ferner den Durchschnitt der aus den Grundbüchern erhobenen Verkaufspreise nach der Summe des Flächenmaßes dieser verkauften Gründe aus der nämlichen Classe auf Ein Joch repartirt, und diesen Durchschnitt des Capitalwerthes von 1 Joche in die nächste Colonne der Tabelle G stellt; ebenso auch 3. mit dem Durchschnitte des zu Capital gemachten Pachtzinses von 1 Joche der

gleichnamigen Classe verfährt, und endlich 4. die Resultate seiner Schätzungserhebungen denselben in der letzten Colonne entgegenstellt. Z. B. Er hat die erste Ackerclasse nach dem im vorigen §. zu Ende geführten Exempel taxirt. Nun zeigt sich der reine Capitalswerth von analogen Grundstücken:

1. Im Catastral-Tarif pr. 8 fl. 45 kr., oder zu Capital berechnet . . . . 175 fl.

2. Bei 5 erhobenen Verkäufen im Durchschnitt pr. . . . 180 „

3. Bei 6 verschiedenen Pachtgründen ebenso pr. . . . 250 „

4. Nach seinen Erhebungen wie jenseits pr. . . . 197 „

Durch diese Combination wird er entweder bei nahe zusammentreffenden Resultaten aller dieser Belege die feste Bewährung seines Schätzungs-Ausspruches erlangen, oder im Falle beträchtlicher Abweichung eines oder mehrerer dieser Belege auf eine wiederholte strenge Prüfung seines Verfahrens, und wahrscheinlich eben hierdurch auf die Wahrnehmung und Berichtigung irgend eines begangenen Mißgriffes hingeleitet werden.

§. 36.

Sollte der Fall eintreten, daß irgendwo sogenannte Trischfelder, Egartgründe (wo Weide oder Grasnutzung mit dem Körnerbau periodisch abwechselt) oder Teiche, welche zeitweise in bestimmter Wiederkehr abgelassen und auf Körnerbau benützt werden, dem Abschätzer vorkämen, so hat er genau zu untersuchen, ob beide Benützungsarten regelmäßig und bleibend neben einander beobachtet werden, welche periodische Wiederkehr zwischen denselben befolgt werde, oder ob nicht eine oder die andere Benützungsweise bloß zufällig wegen besonderer, außergewöhnlicher Verhältnisse nur in dem gegenwärtigen Zeitpuncte entstanden sey. Ist ersteres der Fall, und sind beide Benützungsarten als constant erwiesen, so hat er die Erträgnisse der einen so wie der andern Productionsgattung auf die, bisher gelehrte Weise auszumitteln, und das Erträgniß derselben, gleichwie auch den erforderlichen Culturaufwand in jene Anzahl von Jahren zu theilen, welche ihre Rotation umfaßt. Findet sich der zweite Fall, so kann nur die eigentliche, als permanent anzusehende Benützungsweise bei der Schätzung beachtet, die andere aber als eine bloß momentane industriösere oder deteriorirende Behandlung des Grundes — wenn sie auf des-

sen inneren Werth und Zustand keinen bleibenden Einfluß nimmt — darf hier nicht berücksichtiget werden.

Rubrik 3.

Von der Schätzung der Wiesen.

§. 37.

Die Wiesen bilden eine der schätzbarsten Rubriken eines Landgutes. Wenn schon ihr Product in der Regel, und bei der eigenen Bewirthschaftung der obrigkeitlichen Höfe nur sehr selten einen Gegenstand des baaren Verkaufes, mithin unmittelbarer Geldeinnahme macht, so beruht in ihrer verhältnißmäßigen Größe und Güte zur Ausdehnung des bei dem Gute vorhandenen Ackerlandes doch vorzüglich die Möglichkeit, dieses letztere zu einem lohnenden Ertrage zu bringen, weil die Wiesen es sind, welche der, unter manchen örtlichen Verhältnissen sehr hoch lohnenden Viehzucht das Subsistenzmittel — das Futter — liefern, durch eine angemessene Viehzucht aber der, dem Ackerlande so wie auch anderen künstlichen und industriösen Culturen, z. B. Gemüse- und Weingärten, der so unentbehrliche Dünger geliefert wird. In verschiedenen Ländern und Zeiten wurde jedoch diese so wichtige Rubrik bei den Schätzungen ganz übergangen, und statt der Wiesen selbst der aus denselben hervorgehende Nutzen des Viehes geschätzt. Das höchst Ungewisse, Schwankende und Willkührliche eines solchen Vorganges wurde bereits im §. 22 gerügt, und widerspricht auch offenbar dem allgemeinen Princip jeder Schätzung, nach welchem kein wirklicher, bleibender und integrirender Theil eines Landgutes in der Taxirung übergangen oder in einen andern Nutzungszweig einbezogen werden darf. Es muß demnach die Anzahl, Größe und Güte der Wiesen nach denselben Regeln und auf gleichem Wege des Verfahrens erhoben werden, wie dieses bei dem Ackerlande vorgezeichnet wurde.

Um die Wiesen classificiren und zu schätzen, muß daher bei deren Besichtigung: a) auf ihre natürliche Beschaffenheit in Beziehung auf den Grund und die Lage, b) auf die aus derselben hervorgehende verschiedene Qualität der Gräser und deren quantitative Ertragsabstufungen, c) auf den Localpreis oder Werth des Productes der Wiesen im Gelde, und d) auf die Bewirthschaftungskosten gesehen werden.

§. 38.

a) Der Abschätzer, welcher sich bei der Ocularinspection mit Beihülfe des, bei dem Ackerlande in der Tabelle A dargestellten Auszuges aus den Catastral-Acten von der Beschaffenheit der vorhandenen Wiesen bei einem Gute überzeugen will, muß sich für das Erste einen vollkommen richtigen Begriff vor die Augen halten, in welchem die charakteristischen Merkmale dieser Culturgattung klar und bestimmt bezeichnet sind.

Er wird demnach unter Wiesen überhaupt solche Grundstücke verstehen, welche mit einer, aus mannigfaltigen Gräsern und Kräutern entstandenen Grasnarbe überzogen sind, und welche in der Regel, um Futter für das Vieh zu gewinnen, gemäht werden. Durch das Mähen oder Abbringen der erzeugten Gräser im frischen oder getrockneten Zustande, um mit denselben das Vieh im Stalle zu füttern, unterscheiden sich die Wiesen von den Huthweiden. Die Wiesen werden aber nicht selten (wie dieses bei den einmädigen Bergwiesen durchaus der Fall ist) unter gewissen Umständen und Verhältnissen auch durch das Vieh abgeweidet. Diese Nebenbenützung, insofern die Hauptbestimmung des Grundes die Erzeugung gemähten Futters ist, charakterisirt den Grund selbst doch keineswegs als Viehweide, sondern muß nur bei dem Anschlage des Naturalertrages beachtet werden. Man unterscheidet aber auch zwischen natürlichen und künstlichen Wiesen. Natürliche Wiesen enthalten die, von selbst und ohne künstlichen Anbau, so zu sagen wild darauf wachsenden Gräser und Kräuter, als künstliche hingegen erscheinen solche Wiesen, auf welchen durch Beackerung und Ansaat gewisse perennirende Futterkräuter künstlich erzeugt werden. Bei solchen Gründen ist zu erforschen, ob ihre Bebauung mit Futterkräutern in gewissen Umtriebsperioden regelmäßig mit anderen Früchten — meistens Getreidearten — abwechselt, in welchem Falle sie nach §. 36 dem Ackerlande angereihet werden müssen, oder ob selbe ohne eine bestimmte Zeit des Wiederaufbruches der Futtererzeugung ausschließend gewidmet werden. Dergleichen Wiesen finden sich nicht selten in höheren, trockenen Lagen mit einem Gemenge von Esparcette, Pimpinelle, und auch bisweilen einigen härteren Grasarten vor, in Niederungen aber bestehen sie gewöhnlich aus eigentlichen Grasarten, wie Raygras, Knaulgras u. dgl. Seltener werden reine Luzerneflecke ohne einen bestimmten

Wiederaufbruch und eine längere Zwischenbenützung auf Getreidefrüchte u. dgl. angetroffen werden.

Hat der Abschätzer sich nach diesem Gesichtspuncte bei der Localisirung über die Eigenschaften des Bodens und der Lage, wie dieses bei dem Ackerlande umständlich angegeben worden ist, die nöthigen Vormerkungen gesammelt, so wird es ihm nicht fehlen, ein richtiges Urtheil über die erforderliche Anzahl und die wesentlichen Unterschiede der aufzustellenden Classen zu schöpfen. Er wird im Ganzen zwischen Berg- und Thalwiesen unterscheiden. Ein mäßig feuchter humusreicher Boden, eine nicht zu sehr eingeengte Lage, die Nähe von schlammreichen Bächen, welche, ohne durch gewaltsame Ueberströmung Versandung oder Einrisse zu verursachen, den Wuchs der Gräser durch Feuchtigkeit und Zuführung von Nahrungstheilen unterstützen, geben den Thalwiesen die höchste Stufe des Werthes, die entgegengesetzten Eigenschaften, so wie jede Anzeige von vorhandenem Wasser, dessen Ablauf oder Versinterung in die Tiefe gehemmt wird, vermindern den Werth an Güte und Menge des Productes.

Die Bergwiesen leiden auf hitzigem, steinigem Grunde eben so sehr durch die Dürre, wenn ihr Abhang sich gegen die Sonne neigt, als ein quelliger, mooriger Grund bei seinem Abhange gegen die Schattenseite Versäuerung und nur äußerst werthlose Gräser hervorbringt.

Der Abschätzer wird daher auch gleichzeitig unter die Gegenstände seiner Vormerkung bei der Begehung der Wiesen die Unterscheidung der süßen und der sauern Wiesen aufnehmen, und endlich auch noch aus dem Augenscheine sich überzeugen, ob ein Grundstück ein-, zwei- oder dreimähdig benützt werde, wobei sich auf den einmähdigen Wiesen, wie schon oben erwähnt, die Benützung der Herbstweide fast immer ergeben wird.

§. 39.

b) Ist auf diesem Wege die innere Beschaffenheit und der Umfang aller vorhandenen Wiesen richtig erhoben, und sind die verschiedenen Abstufungen derselben in Classen gebracht worden, so treten dieselben Vorschriften in Anwendung, welche bei dem Ackerlande zur Erhebung des Naturalertrages gegeben worden sind; nur lassen sich dieselben bei den Wiesen gewöhnlich weit einfacher und nach einem kürzeren Jahresdurchschnitte sammeln, weil hier kein Wechsel zwischen verschiedenen

Früchten, auch in der Regel nicht so häufige Elementarbeschädigungen eintreten, wie bei dem Ackerlande, daher drei-, höchstens sechsjährige, aus den Rechnungen entnommene Ertragsdurchschnitte nach der Tabelle D in den meisten Fällen genügen werden. Bei dieser Ertragsausmittelung kommt nebst der verschiedenen Quantität des anzuschätzenden Heues nach den aufgestellten Classen der Wiesen insbesondere auch der Unterschied in der Qualität oder Güte desselben zu berücksichtigen. Die Abstufungen zwischen dem zartesten und feinsten, durch einen aromatischen Wohlgeruch sich auszeichnenden süßen Heu der warm, offen und auf lockerem Boden liegenden, wenn schon nicht immer am reichlichsten tragenden Wiesen, und dem mit schilfartigen Riedgräsern und kaum zu trocknenden Sumpfpflanzen überfüllten sauern Heu der moorigen und kalten, schattig gelegenen Gründe sind zwar mannigfaltig, und der Geldwerth dieser Producte eben so verschieden, als ihre Nahrungskraft für das Vieh; doch genügt für die Praxis deren Unterscheidung in rein süßes, rein saures, oder gemischtes Futter.

§. 40.

c) Bei der Erhebung der Hauptpreise ist im Allgemeinen zu bemerken:

1. Daß der Preis des Heues fast regelmäßig über Sommer und gegen den Herbst hin am niedrigsten zu stehen, je mehr sich aber der Winter seinem Ende nähert, oder das Frühjahr eintritt, zu steigen pflegt, mithin nach den hier unter §. 34 bei dem Ackerlande erörterten Grundsätzen für die Gutsschätzung nur jener Werth berücksichtiget werden darf, welchen es gleich nach seiner Einerntung, d. i. gegen den Herbst hin, besitzt.

2. Daß der Preis des Grummets, oder der zweiten — nach Umständen auch der dritten — Mahd gegen jenen des Heues immer etwas zurücksteht, weil jenes zur Fütterung minder nahrhaft und ergiebig, auch seiner Kürze und Zartheit wegen mehr zerkrümmelnd ist, mithin bei dem Gebrauche oder auch Transporte immer größere Schwendung verursacht.

Die Erhebung dieser Heu- und Grummetpreise selbst aber kann wohl selten aus obrigkeitlichen Rechnungen gezogen werden, weil, wie erwähnt, das Product der Wiesen in den wenigsten Fällen einen Gegenstand des regelmäßigen Verkaufes bei größeren Landgütern ausmacht,

sondern bei solchen eher die für den Hausbedarf entbehrlichen Wiesen verpachtet zu werden pflegen. Kleine, im Frühjahre von der eigenen Consumtion erübrigte Vorräthe aber sind entweder, wenn solche als verkauft in Rechnung erscheinen, theils verdorben, theils von der schlechtesten Sorte, oder es kann ihr Verkaufspreis wegen der oben unter 1. bemerkten Rücksicht der Zeit nicht füglich als Maßstab angenommen werden. Der Abschätzer wird daher meistens in der Nothwendigkeit sich befinden, sich über die Preise des Heues in der Nachbarschaft, jedoch immer mit sorgfältiger Beobachtung der Qualität desselben, glaubwürdige Nachweisungen zu verschaffen, und in sofern diese Preise von einem Marktorte entnommen werden, wohin das Heu, z. B. in Magazine, große Gasthöfe, Postämter u. dgl. geliefert wird, immer die Transportkosten vom Erzeugungsplatze bis dahin abziehen. Es bedarf übrigens kaum der Bemerkung, daß auch hierbei ebenso, wie bei den Früchten des Ackerlandes angegeben wurde, die Preise aus derselben Reihe von Jahren erhoben werden müssen, aus welchen der Naturalertrag ausgemittelt worden ist, um auch von jenen den mittleren Durchschnitt zu ziehen.

§. 41.

d) Was endlich die zur Darstellung des reinen Geldwerthes der Wiesen erforderliche Erhebung der Bewirthschaftungskosten betrifft, so werden dieselben, im Allgemeinen betrachtet, eben so wie jene des Ackerlandes nach ihrem wirklichen, den Localumständen und der Menge des Productes angemessenen materiellen Bedarf erhoben, die Preise der Arbeiten gleich jenen beim Feldbau in Anwendung gebracht, und hierüber für jede Classe der Wiesen nach der beiliegenden Tabelle H ein Culturtarif verfaßt.

Wenn der nöthige Cultur- und Ernteaufwand für die Wiesen insbesondere betrachtet wird, so zeigt sich derselbe ungleich einfacher und minder kostspielig, als jener für das Ackerland, daher auch bei dem in der Regel guten Preise des Heues die Wiesen, wenn Lage und Bodenbeschaffenheit dem Graswuchse nur einigermaßen zusagen, nicht nur einen mit dem Ackerlande gleichen, sondern häufig auch noch einen höheren Capitalswerth als die Aecker besitzen. Dieser Werth pflegt noch um so höher zu steigen, in je geringerer Ausdehnung das Wiesland gegen den Feldbau sich vorfindet, oder je höher das Product desselben durch werthvollere Benützung des Viehes in der Nähe volkreicher Orte und

Städte umgesetzt werden kann. Daher erreichen die Durchschnitte von Verpachtungen oder Verkäufen der Wiesen unter den oben angeführten Umständen nicht selten eine überraschende Höhe, wozu auch die, bei dem Heu fast alljährlich gelingende Speculation auf Abwartung erhöhter Preise gegen das nächste Frühjahr hin ermuntert.

Bei den Bewirthschaftungskosten selbst und bei der Bildung des dießfälligen Tarifs hat der Abschätzer theils aus dem genommenen Augenschein, theils aus den Rechnungen sich zu überzeugen, ob:

1. besondere Verbesserungsmittel den zu schätzenden Wiesen zu Gutem kommen, ob eine Düngung denselben überhaupt, oder nur einer gewissen Classe der Wiesen gegeben werde; in welcher Reihe von Jahren in diesem Falle sich die Düngung auf demselben Grunde zu wiederholen pflege, um hiernach die Vertheilung der hierzu nöthigen Arbeitskosten, wie bei dem Ackerlande gezeigt wurde, auf ein Jahr treffen zu können; ob ferner die Anwendung von Kalk, Gyps oder Asche, und in welchem Verhältnisse der Menge, der Frequenz, und mit welchen Kosten Statt finde; ob eine künstliche Bewässerung gewissen Wiesen zu Theil werden, wonach der jährliche Kostendurchschnitt auf Erhaltung der Gräben zu bemessen kommt; ob endlich außer dem gewöhnlichen sogenannten Räumen im Frühjahre ein besonderes Aufeggen, Moosausraffen u. dgl. üblich sei?

2. Wenn eine oder die andere schon angelegte künstliche Wiese in seine Schätzung fällt, so kann er für dieselbe außer den obigen, unter 1. erwähnten Culturkosten, soweit sie derselben zu Gutem kommen, keine besonderen Auslagen auf Ackerung, Besamung u. dgl. in Rechnung bringen, weil die Benützung des Grundes auf Heu für die Zukunft perpetuirlich gedacht werden muß, mithin keine Erneuerung der Anlagskosten Statt finden kann, sonst würde ein solcher Grund nach §. 36 zu behandeln und in Schätzung zu bringen seyn. Ist jedoch die künstliche Besamung erst vor kürzerer Zeit geschehen, und der Ertrag einer solchen Wiese bei der, noch durch keine schlechteren Gräser geschwächten Triebkraft der künstlich gebauten Futterkräuter in seinem höchsten Stande, so wird er schon bei Veranschlagung des Naturalertrages nicht diesen vorübergehenden, sondern bloß denjenigen Ertrag anschätzen, den die zunächstliegenden, natürlichen Wiesen von gleicher Bodenbeschaffenheit und Lage abwerfen.

§. 42.

Es mögen hier, wie dieses bei dem Ackerlande geschehen ist, ein paar Beispiele der Werth-Ausmittelung von Wiesen beigesetzt werden:

Es wird angenommen, die bei der Localisirung genau erforschte Beschaffenheit des Bodens sammt Untergrunde, der Lage und der Benützungsweise haben den Abschätzer überzeugt, daß in die erste Classe solche Wiesen fallen, welche bei einem humusreichen, ziemlich tiefen und milden Lehmboden, mit einem theilweise schottrigen Untergrunde, in ebener, mäßig entfernter Lage zweimähdig benützt werden, und süßes Product liefern. Ihre Pflege beschränkt sich, außer dem Abrechen im Frühjahre, auf die Ueberrieselung von einer nahen Quelle, deren Wasser durch die kreuzweise angebrachten Gräben über die meisten Stellen dieser Wiesen vertheilt werden kann. Die Rechnungsauszüge von sechs Jahren haben im Durchschnitte für ein Joch 24 Centner Heu und 12 Centner Grummet nachgewiesen, und der Abschätzer fand diesen Ertrag nach seinem practischen Urtheile den örtlichen Verhältnissen entsprechend.

Die aus eben jener sechsjährigen Periode erhobenen Mittelpreise wurden für 1 Centner süßes Heu auf 36 kr. und für 1 Centner Grummet auf 30 kr. ausgemittelt. Mithin berechnet sich der Bruto-Ertrag:

Für 24 Centner süßes Heu à 36 kr.	14 fl.	24 kr.
» 12 » » Grummet à 30 »	6 »	— »
Zusammen . . .	20 fl.	24 kr.
Hiervon die nach Tabelle H nöthigen Kosten der Cultur und Ernte abgezogen mit	5 »	10 kr.
So bleibt ein reiner Ertrag von	15 fl.	14 kr.

oder ein reiner Capitalswerth à 5% in runder Summe von 300 fl.

Dieser Capitalswerth wird ebenso wie nach §. 35 bei dem Ackerlande verglichen:

1. Mit dem Catastral-Tarife zu 13 fl. 45 kr. oder . . . . 275 fl.
2. » 8 Grundverkäufen, im Durchschnitte pr. . . . . 360 »
3. » 6 Grundverpachtungen, ebenso pr. . . . . . . 400 »

Als Beispiel einer dritten Wiesenclasse wird angenommen, daß einmähdige, hohe Bergwiesen auf einem, mit flachstreichendem Gestein untermischten, eisenschüssigen Lettenboden in freier, jedoch nordwestlich abdachender Lage mit einem halbsauren Producte diese Classe bilden, und der Ertrag wie oben auf 12 Centner Heu, nebst dem aber eine Nach-

weide, welche theils durch eigenes Hornvieh benützt, theils an benachbarte Hausbesitzer verpachtet, auf den Werth von 2 Centner Heu geschätzt wird, und für welches halbsaure Heu ein Mittelpreis von 30 kr. pr. Centner erhoben wurde.

Es geben demnach 12 Centner halbsaures Heu à 30 kr.	6 fl.	— kr.
und 2 Centner Heuwerth für die Nachweide à 30 kr.	1 »	— »
Zusammen Bruto .	7 »	— »
Die Abzüge betragen nach Tabelle H.	2 »	42 »
So bleibt ein reiner Ertrag von	4 »	18 »

Und der Capitalswerth der dritten Wiesenclasse erhebt sich auf 86 fl. — kr. dessen Vergleichung mit den übrigen Belegen wie oben bei der ersten Wiesenclasse durchgeführt wird.

Rubrik. 4.

Von der Schätzung der Huthweiden.

§ 43.

Unter Huthweiden werden solche, mit natürlichen Gräsern und Kräutern bewachsene Gründe verstanden, auf welchen diese Gewächse nicht abgemäht, sondern von dem darauf getriebenen Viehe selbst abgeweidet werden. Diese Huthweiden sind also keineswegs mit künstlich angelegten, bloß periodisch zur Viehweide gewidmeten Trischfeldern (nach §. 36) oder mit Wiesen zu vermengen, wo bloß zeitweise — neben der Benützung des ersten und stärksten Graswuchses auf Heu — eine Frühjahr- oder Herbstweide Statt findet (§. 38).

Unter diese eigentlichen Huthweiden gehören aber die Alpen, hochgelegene Berggründe nämlich mit sehr nahrhaften, aromatischen Weidegräsern bewachsen, welche wegen Beschwerlichkeit der Cultur und zu großer Rauheit des Clima keine Bearbeitung und Anbau anderer Producte zulassen; ferner die Auweiden, in den Niederungen an Flüssen und Strömen. Bei den Alpen, und noch mehr bei den Auweiden ist es häufig der Fall, daß der Boden zugleich theilweise — mehr oder minder zahlreich, doch niemals im vollkommenen Schlusse — mit Forstgewächsen bestanden ist. Kommen diese Bäume in einer so bedeutenden Anzahl vor, und zeigt sich ihre Existenz nachhaltig auf größeren Flächen von solcher Ergiebigkeit, daß ihre Benützung auf den Ertrag des Grundes einen

Einfluß nimmt, so werden diese Objecte der Forstschätzung insbesondere nach jenen Grundsätzen, welche später in der Rubrik der Waldungen werden aufgestellt werden, erhoben und in Anschlag gebracht.

Es dürften dem Abschätzer noch Fälle vorkommen, wo selbst eigentliche Ackerfelder bloß wegen übler Wirthschaft liegen geblieben wären, und derzeit als Viehweiden benützt würden. Bei solchen Umständen wird er die Hauptregel nicht aus den Augen lassen, daß bei einer gerichtlichen Schätzung jede Sache nach ihrem inneren wahren Werthe geschätzt werden müsse, und sonach Gründe, welche nach Angabe glaubwürdiger Zeugen aus dem Orte selbst, aus den Acten des neuen Catasters oder des Steuerprovisoriums als Aecker bezeichnet werden, dabei auch durch die natürliche Beschaffenheit des Bodens sich dazu vollkommen tauglich zeigen, als Aecker nach demjenigen Verhältnisse ihres Werthes schätzen, welchen sie nach ihren inneren Eigenschaften wirklich besitzen. Dagegen kann auch wohl irgend ein, als Huthweide bestandener Grund zeitweilig einmal aufgerissen und vorübergehend auf andere Producte benützt werden, ohne daß derselbe seiner Beschaffenheit und Lage nach überzeugende Merkmale seiner Fähigkeit besitzt, in dieser ihm aus Industrie oder besonderen Absichten zufällig, aber bloß vorübergehend aufgedrungenen Cultur bleibend benützt zu werden, im Gegentheile gewöhnlich — ohne Anwendung kostspieliger Verbesserungsmittel — bald wieder in einen noch dürftigeren Zustand als Weideland zurücksinken muß, wie dieß z. B. der Fall ist, wo in der Nähe von Flüssen auf reinem Schottergrunde ruhende Weidestrecken mit einer kümmerlichen Decke von Humus aus der abgestorbenen Grasnarbe überzogene Viehweiden nur zum Schaden ihres Besitzers bisweilen aufgerissen werden, und entweder schnell wieder durch das überströmende Gewässer des Flusses ihre neugelockerte fruchtbare Erde verlieren, oder diese allmälich mit dem Pfluge so sehr unter den Schotter des Untergrundes vergraben wird, daß weder Düngung noch Arbeit mehr im Stande ist, diesen Grund productionsfähig zu machen. Hier spricht sich also dem Abschätzer die natürliche Eigenschaft eines solchen Grundes deutlich als eine kärgliche, durch dessen Aufbruch nur noch mehr verschlechterte Huthweide aus.

§. 44.

Die Huthweiden genießen in der Regel keine eigentliche Pflege, sie machen auch keine Einerntungsarbeiten und Kosten nothwendig; dafür

liefern sie aber auch keinen, nach einer bestimmten Menge in Gewicht oder Maß zu beurtheilenden Ertrag, außer nach einer Anschätzung derjenigen Quantität an Futter, welche eine gewisse Anzahl an Vieh durch seine Ernährung auf denselben während einer bestimmten Zeit des Jahres genossen haben kann, oder — was hier dasselbe bezeichnet — wieviel Futter für obiges Vieh während dieser Zeit dürfte erspart worden seyn, wobei die Viehweiden aber noch den Nachtheil für die übrigen Culturgattungen einer Wirthschaft verursachen, daß auf ihnen der ganze, während der Weidezeit des Viehes ausgeworfene Dünger dem Haushalte verloren geht. Man wird daher am richtigsten verfahren, dort, wo andere, weiter unten anzugebende Werthbestimmungen fehlen, die Viehweiden bei ihrer Begehung und Eintheilung in Classen genau nach den Eigenschaften ihres Erdreiches und ihrer Lage zu beurtheilen, diese — als das einzige wahre Criterium des Werthes — mit ähnlichen Grundstücken im Umfange des zu schätzenden Gutes, seien es Wiesen oder Aecker von einer gewissen Classe, zu vergleichen, und auf diese Art, jedoch keineswegs zu dem vollen Werthe solcher ähnlicher, jedoch cultivirter Gründe, den Maßstab desselben für die Huthweiden zu suchen. Wo mehrere Classen von Huthweiden, ein Theil derselben also doch wahrscheinlich auch auf einem ziemlich productionsfähigen, vielleicht noch anderweitig benützbaren Boden vorkommen, da dürfte die erste Classe derselben, jedoch mit strenger Beschränkung in der Auswahl der darunter aufzunehmenden Gründe, wohl entweder den Aeckern oder aber den Wiesen der letzten Classe im Schätzungswerthe gleich gehalten werden, je nachdem Lage und Bodenbeschaffenheit diesen Huthweiden mit den einen oder den anderen mehr natürliche Aehnlichkeit verschafft; außerdem aber sind die Huthweiden fast immer noch etwas geringer als die eben genannten Gründe zu schätzen.

Ein festerer Anhaltspunct zur Schätzung findet sich allerdings bei jenen Weiden, welche — wie es bei dem Alpenweiden der Fall ist — für eine bestimmte Anzahl und Gattung von Vieh zum Auftriebe gegen ein gewisses Pachtgeld für jedes Stück verlassen werden. Hier braucht man bloß die aus den Rechnungen leicht ersichtliche Summe des eingehenden Weidezinses im Durchschnitte von mehreren Jahren, und allenfalls mit Zurechnung des, dem Alpenbesitzer selbst gehörigen Viehes, wenn solches auch mit aufgetrieben wird, in die Anzahl der Joche zu theilen, welche die Alpenweide umfaßt, und daraus ergibt sich der reine Nutzen dieser

Weide, somit auch deren Capitalswerth. Bei den Huthweiden ist aber auch noch sorgfältig nachzuforschen, ob dieselben nicht die Last einer Koppel= oder Gemeinweide auf sich haben; in solchem Falle ist dieses in der Schätzungsurkunde anzumerken, das Verhältniß des Antheiles an der Beweidung solcher Gründe durch die Unterthanen oder sonstigen Mitberechtigten zu jenem des Gutsinhabers entweder nach dem Maße der Zeit oder der Anzahl des Viehes genau auszumitteln, und hiernach der angemessene Abschlag bei ihrer Werthschätzung zu machen.

Rubrik 5.

Von der Schätzung der Gärten.

§. 45.

Von den verschiedenen Arten der Gärten sind als Gegenstände der Abschätzung bei einem Landgute zu betrachen: die Küchen=, Obst=, Gras=, Lust= und Ziergärten, ferner auch die, wegen ihrer gartenmäßigen Pflege und Bearbeitung mit den Gärten im weiteren Sinne des Wortes verwandten Hopfen= und Safrangärten. Botanische Gärten werden auf Landgütern im Besitze von Privaten höchst selten gefunden werden, und können, da sie ihrer Bestimmung gemäß nicht zum Behufe eines Ertrages oder pecuniären Nutzens cultivirt werden, auch nach keinem andern Maßstabe beurtheilt werden, als welcher in ihrer inneren Grundbeschaffenheit liegt.

Bei jedem nutzbaren Garten überhaupt muß vorzüglich der Boden, die Lage und die Einfriedigung genau untersucht werden.

Der Boden bestimmt das eigentlich Wesentliche zur Nutzbarkeit des Gartens, und der Gemüse=, Obst=, Safran= oder Hopfenbau ist bloß die zufällige Benützungsart des an und für sich guten oder mittelmäßigen Bodens, und die natürlichen günstigen Eigenschaften des Grundes erscheinen hier durch eine lange fortgesetzte sorgfältige Bearbeitung mit der Hand und reichliche Düngung noch höher potenzirt, und bereits dem Grunde dergestalt constant angeeignet, daß diese künstliche Verbesserung seinen Werth bleibend erhöht.

Die Criterien des ökonomischen Bodens sind demnach auch bei den Gärten nach ihren, im §. 32 angegebenen Kennzeichen — mit vorzüg=

licher Berücksichtigung seiner Tiefgründigkeit und Unterlage — genau zu erforschen.

In Beziehung auf die Lage der Gärten ist sowol auf die örtliche und climatische Lage derselben zu sehen, weil in geschützter, gegen die Mittagsseite aber dem Einflusse der Sonne freigegebener Situation die meisten Gartenpflanzen so wie das Obst am sichersten und schmackhaftesten gedeihen, als auch die topographische Lage des Gutes selbst in Beziehung auf den bessern oder schlechtern Absatz der Gartenproducte beachtet werden muß, da bekanntlich Gemüse und Tafelobst nur in der Nähe von Städten einen guten Verkaufswerth besitzen, letzteres auch dahin wohl zu Wasser, nicht leicht aber auf der Achse wegen Beschädigung durch das Fahren transportirt werden kann.

Die Einfriedigung endlich ist Nothwendigkeit bei Gärten, weil sie hierdurch vor den Beschädigungen durch Vieh und Menschen geschützt werden. Wenn daher diese Umzäunung oder Einfriedigung sie mag in einer Mauer, Holz- oder lebendigen Einzäunung bestehen, in schlechtem Zustande ist, oder gänzlich mangelt, so muß hierauf bei dem Werthanschlage billiger Bedacht genommen werden, weil deren Reparatur und Herstellung beträchtliche Unkosten verursacht. Dagegen wäre es ungereimt, Gartenmauern oder Zäune besonders taxiren zu wollen, da sie an und für sich unbenützbar, und bloß nothwendig sind, um den Garten in seiner Nutzbarkeit, die ohnehin taxirt wird, zu erhalten.

Diese drei Gegenstände, nämlich die Beschaffenheit, Güte und Tiefgründigkeit des Bodens nebst seiner Unterlage, die climatische Lage und Situation des Gartens, so wie seine Nähe oder Entfernung von Absatz gewährenden Plätzen für seine Erzeugnisse, und endlich die Art und der Zustand seiner Einfriedigung müssen bei jedem nutzbaren Garten im Allgemeinen erwogen werden. Nun ist aber auch noch ferner zu untersuchen, was bei einer oder der andern Art von Gärten insbesondere ein Gegenstand der Ocularinspection sei?

§. 46.

Küchengärten sind zum Anbau aller Arten von Gemüse und Wurzelwerk bestimmt. Diese Pflanzen erfordern den besten Boden, eine ebene, oder doch sanft gegen die Mittagsseite sich neigende und trockene Lage, dabei auch die Nähe fließenden Wassers oder hinreichender Brun-

nen. Sie bedürfen im Allgemeinen dreimal so viel Dünger und vier bis fünfmal soviel Arbeit als ein Getreidefeld. Der beträchtlichste Theil ihrer Erzeugnisse dient bei einem Landgute gewöhnlich zur Befriedigung des Hausbedarfs, und nur in besonderen Fällen und bei sehr großer Ausdehnung solcher Gärten finden Verkäufe davon Statt. Das reine Erträgniß eines Küchengartens ist demnach ebenso wenig aus Rechnungen als nach freiem Calcül auszumitteln, weil über den Nutzen desselben selten Rechnungen geführt werden, und auch selbst dann dasjenige darin nicht in genauen Anschlag gebracht werden kann, was zum eigenen Consumo verwendet wird.

Ueber die Auslagen eines Küchengartens ist ebenfalls nicht leicht ein verläßlicher Durchschnitt zu ziehen, weil die Witterung, dann die Menge des Ungeziefers und des Unkrautes ein Jahr mehr, ein anderes Jahr weniger Taglöhner zum Begießen und Ausjäten erforderlich machen. Bei einer solchen Rubrik, wo Einnahme und Ausgabe so unbestimmt und zugleich so zufällig sind, läßt sich daher kein sicheres Erträgniß bestimmen. Zu ihrer Schätzung bleibt demnach gewöhnlich kein anderer Maßstab übrig, als die Beurtheilung, in wie weit ihre natürliche Beschaffenheit des Bodens und der Lage mit jener der besten Wiesen oder Aecker des Landgutes übereinstimmen, und allenfalls, wie im vorigen §. bemerkt wurde, durch die immerwährend genossene vorzügliche Bearbeitung und Düngung eine noch höher gesteigerte, bleibende Fruchtbarkeit erlangt habe, daher solche Gärten mit gültigem Rechte den besten Wiesen in der Regel gleich geachtet werden können. Besonders günstige Verhältnisse, als: das Dasein gut angelegter und erhaltener Mistbeete, ein vollkommen guter Zustand ihrer Einfriedigung, — vielleicht durch kostspielige Mauern — eine für das Gedeihen ihrer Erzeugnisse besonders günstige climatische Lage, verbunden mit einem nahen und vortheilhaften Absatze derselben, rechtfertigen die Annahme eines noch höheren Werthes für diese Küchengärten. Doch wird derselbe wohl niemals über den doppelten Werth der besten Wiesen gesteigert werden dürfen, wenn man, selbst unter den günstigsten Verhältnissen, die großen Kosten für Unterhaltung des Gärtners, der nöthigen Taglöhner, die Menge des durch sie dem Feldbau entzogenen Düngers, die Auslagen auf Erhaltung ihrer Einfriedigung mit der Zufälligkeit ihres Erträgnisses in Vergleichung zieht.

Obwol seltener die Gelegenheit eintreten wird, davon Gebrauch zu machen, so muß doch hier noch erwähnt werden, daß bisweilen die Benützung eines solchen Küchengartens wegen Abwesenheit des Gutsbesitzers oder anderer Ursachen wegen an den Gärtner in Pacht verlassen wird. Hier kann der erhobene Pachtzins in so weit wohl zur Beurtheilung des Erträgnisses dienen, wenn davon alles dasjenige abgezogen wird, was dem Verpächter insbesondere obliegt, für die Erhaltung des Gartens während der Pachtzeit zu leisten. Dazu gehört gewöhnlich die Abgabe von einer gewissen Düngermenge, die Erhaltung der Einfriedigung, der Wohnung für den Gärtner, ein bestimmtes Quantum an Holz und anderen Naturalien u. d. gl., wogegen aber auch dem letztern nicht selten obliegt, verschiedene Gartenerzeugnisse in einem nicht immer auszumittelnten Betrage an den Verpächter abzuliefern, die Pflege der übrigen herrschaftlichen Obst- und Ziergärten zu besorgen, welches alles bei einem solchen Pachte genau gegen einander abgewogen und verglichen werden muß, um auf den reinen Pachtzins für den abzuschätzenden Küchengarten zu gelangen.

§. 47.

Obstgärten im engeren Sinne des Wortes sind gleichfalls eingefriedigte, gewöhnlich unfern von Wohnungen oder Wirthschaftsgebäuden befindliche Gärten, welche dergestalt mit veredelten Obstbäumen besetzt sind, daß aus denselben der Hauptnutzen des Grundes gezogen wird, jedes andere Erträgniß dabei nur als eine minder erhebliche Nebennutzung angesehen werden muß.

Ehe daher von diesen eigentlichen Obstgärten hier gehandelt wird, bedarf es noch der Erwähnung, daß eine mehr oder minder zahlreiche Besetzung mit veredelten oder bloß mit gemeinen Obstbäumen (z. B. den sogenannten Mostbirn- oder Aepfelbäumen, den Pflaumen- oder Nußbäumen) ziemlich häufig an den Mauern und Planken der Gemüsegärten, auf Wiesen, und bisweilen sogar auf Huthweiden oder breiten Rasenangern um die Felder vorkommen kann. In allen diesen Fällen machen die Obstbäume nur eine Nebennutzung aus, welche nach den, ihnen mehr oder weniger zusagenden Verhältnissen des Bodens und der Lage, des Absatzes, dann der Qualität ihrer Früchte und ihrer größeren oder geringeren Menge dergestalt beurtheilt werden muß, daß bei der Schätzung des Grundstückes nach dem reinen Werthe seines Hauptpro-

ductes noch ein verhältnißmäßiger Zuschlag für die darauf angetroffenen Obstbäume gegeben wird. Z. B. Ein Küchengarten, dessen Grundwerth durch den Gemüsebau auf 300 fl. Capital bestimmt wurde, besitzt längs seiner 80 Klafter langen, gegen Süden exponirten Einfriedigungsmauer eine Reihe von 20 edlen, fast alljährlich Früchte tragenden Trillage-Bäumen, so werden für dieselben dem obigen Capitalswerthe noch 100 fl. zugeschlagen, und der Garten auf 400 fl. geschätzt. Eine Wiese oder Viehweide, welche nach ihrer Grundbeschaffenheit und ihrem Ertrage an Gräsern mit Gründen der zweiten Classe gleichgestellt wurde, enthält eine solche Anzahl gut fortkommender Obstbäume, wenn schon bloß von gemeinen Sorten, daß durch dieselben, wenn auch nicht alljährlich, doch bei gutem Gedeihen des Obstes, ein Nutzen erzielt wird, welcher gegen jenen des Grases kaum zurücksteht, so wird diese Wiese oder Huthweide statt in die zweite — in die erste Classe hinaufgesetzt; wäre sie aber ursprünglich schon den Gründen erster Classe angereiht worden, so wird ihr Capitalswerth des Obstnutzens wegen um den vierten — oder dritten Theil (höher wohl nicht leicht wegen des immer ungewisseren Gedeihens des Obstes und der vermehrten Kosten auf Anpflanzung und Pflege der Bäume) gesteigert, so daß eine solche, z. B. auf 200 fl. geschätzte Wiese erster Classe der darauf vorgefundenen Obstbäume wegen nun auf 250 fl. tarirt wird.

Das Product der Obstgärten bei einem Landgute wird zwar weit häufiger als jenes der Gemüse- oder Küchengärten, vorzüglich wenn der Gutsbesitzer die Herrschaft nicht selbst bewohnt, ausschließlich auf Verkauf benützt, bei größeren Obstanlagen sogar partieweise am Stamme licitando veräußert; es können daher auch dafür weit eher aus den Rechnungen bestimmte Angaben über das Erträgniß aufgefunden werden. Wenn aber solche Rechnungsdurchschnitte nicht aus einer sehr langen Reihe von Jahren gesammelt werden können, so behalten sie immer etwas sehr Unverläßliches; denn:

1. Ist das Erträgniß in keiner Rubrik so äußerst verschieden, als bei dem Obste. Wenn man die Rechnungsdurchschnitte von zwei nacheinander folgenden Reihen von sechs Jahren vergleicht, so wird man gewiß zwischen beiden einen auffallenden Unterschied bemerken; das höchste Erträgniß eines Obstgartens wird oft in zehn Jahren und noch länger vergebens erwartet, oft aber tritt es in drei Jahren zweimal

ein; auch bestätigt die Erfahrung, daß nach einem sehr guten Jahre viele Obstbäume zu Grunde gehen, wodurch das Capital des Erträgnisses fällt.

2. Ist es bekannt, wie viele Bäume oft in einem einzigen Winter durch Frost zu Grunde gehen, zumal Nußbäume, oder auch durch Raupenfraß nicht nur für dasselbe Jahr um ihre Blätter und Früchte gebracht, sondern selbst ihrem früheren Absterben zugeführt werden. Wie soll nun ein so wandelbares Erträgniß als Capital angeschlagen werden? Denn, wenn auch wieder junge Obstbäume ausgesetzt werden können, so ist doch

3. diese Ergänzung des Capitals an und für sich kostspielig, und erst nach mehreren Jahren fruchtbringend.

Es beibt daher immer am verläßlichsten, wenn nach Untersuchung des Bodens und seines Untergrundes, so wie der Lage, diese so wandelbare und zum Theile aus der Industrie entstehende Rubrik der Obstgärten mit den Wiesen der ersten Classe verglichen, und ihr Werth gegen diese letzteren um so viel erhöht wird, als diese, gewöhnlich eingefriedigten, nahe liegenden Gründe bei ihrer inneren guten Beschaffenheit in dem Falle rechtfertigen lassen, wenn die Gattung des Obstes edel, der Absatz desselben gewiß und leicht, auch die Lage und die Beschaffenheit der Bäume so günstig ist, daß auf das Dauernde dieser Rubrik Rechnung zu machen ist, unter welchen allseitig zusagenden Verhältnissen (mit Einschluß der Nebenbenützung) doch nicht leicht über den doppelten Werth der besten Wiesen hinausgegangen werden darf.

Von den Obstbäumen, welche als einheimische Gewächse ihren Standort im Grunde und Boden haben, sind jedoch die Glashausbäume (Orangerie-Gewächse) wohl zu unterscheiden. Letztere sind bewegliche Dinge, welche weder zum Grunde, noch zum fundus instructus eines Landgutes gerechnet, somit auch in die Schätzung nicht einbezogen werden können.

§. 48.

Grasgärten sind ebenfalls eingefriedigte, gewöhnlich zunächst um die Wirthschaftsgebäude liegende Gärten, deren vorherrschende Benützung das Gras, aber vereinigt mit dem Ertrage der in denselben theilweise, jedoch minder zahlreich und meistens von gemeineren Sorten befindlichen Obstbäume ausmacht. Durch ihre nahe Lage und Einfriedi-

gung unterscheiden sie sich von den, im vorigen §. erwähnten, bisweilen ebenfalls mit Obstbäumen besetzten Wiesen, durch die geringere Menge und mindere Qualität der auf ihnen befindlichen Obstbäume von den eigentlichen Obstgärten.

Auch diese Grasgärten können aus den bisher gezeigten Rücksichten bei ihrer Schätzung am füglichsten mit den Wiesen verglichen werden. Zuvörderst ist ihre Grundbeschaffenheit gegen jene der Wiesen bei demselben Landgute zu vergleichen, um beurtheilen zu können, mit welcher Classe derselben sie in Rücksicht auf Menge und Güte des entfallenden Nutzens an Gras oder Heu gleich geachtet werden müssen. Ist übrigens die, denselben in den Grundbestandtheilen analoge Wiesenclasse in größerer Entfernung vom Wirthschaftshofe gelegen, so verdienen die Grasgärten schon an und für sich durch ihre nahe Lage und den Schutz, welchen ihnen die Einfriedigung gewährt, einigen Vorzug vor den gleich erträglichen Wiesen.

Wird nun hierzu der Nutzen geschlagen, welcher aus dem, wenn schon mehr zufälligen und schwankenden Ertrage der Obstbäume, mit Bedachtnahme auf deren Qualität, Menge und die Möglichkeit zu einem guten Absatze ihres Productes sich beurtheilen läßt, so kann der Werth derselben gegen die analoge Wiesenclasse vielleicht um den vierten oder dritten Theil — doch nicht leicht bis über die Hälfte — erhöht werden, weil sonst das unsichere Nebenproduct den gewisseren Hauptproducte beinahe gleich geschätzt werden müßte, und ein solcher Grund nicht mehr die Eigenschaft eines eigentlichen Gras- sondern vielmehr jene eines wirklichen Obstgartens erhalten würde. Ein Beispiel dürfte hier zur richtigen Auffassung des Unterschiedes dieser beiden Gattungen von Gärten am Platze seyn. Ein mit edlen Obstbäumen im gleichförmigen Verbande durchaus besetzter Obstgarten zeigt sich in seiner natürlichen Beschaffenheit dem besten Wiesenlande eines Landgutes gleich, welches mit 300 fl. (nach §. 42) Capitalswerth angeschätzt wurde. Sein, durch die starke Besetzung mit Obstbäumen, und selbst durch ihre Pflege und Aberntung bis unter die Hälfte verringerter Grasnutzen aber wird durch die günstigen Ertrags- und Absatzverhältnisse für die Obstcultur dergestalt compensirt, daß dessen Werth um die Hälfte erhöht, und somit auf 450 fl. gesteigert werden kann. Ein Grasgarten aber, seinen inneren Eigenschaften nach analog einer zweiten Wiesenclasse, welche z. B. 150 fl.

Capitalswerth besitzen soll, enthält in sehr weitschichtiger Entfernung eine Besetzung mit gemischten Nuß- und Pflaumenbäumen. Diese können bei ihrem, besonders von Seite der Pflaumenbäume kaum alle drei bis vier Jahre einmal eintretenden guten Gedeihen auf den dritten Theil des Nutzens angeschlagen werden, welchen der Grund als reine Wiese geben würde, somit erhält der obige Grundwerth pr. 150 fl., des Obstnutzen — als Nebenproductes — wegen, einen Zuschlag von 50 fl., und dessen Schätzung wird auf 200 fl. gemacht.

§. 49.

Lustgärten sind entweder bloße Ziergärten, oder eigentliche Parks.

Als Ziergärten kann bei denselben gar kein Ertrag oder baarer Nutzen in Betracht kommen. Diese müssen als bloße, der Annehmlichkeit und des Vergnügens wegen werthbare Gegenstände geschätzt werden. Sie besitzen in ihrer gegenwärtigen Gestalt nur so viel Werth, als ihnen nach dem Grade ihrer Schönheit und des guten Geschmackes beigemessen werden kann, und dürfen daher nach §. 16 immer nur sehr gering geschätzt werden. Weil aber jeder Ziergarten doch aus einem wirklich benutzbaren Grunde und Boden besteht, welcher für den Besitzer des Landgutes wegen seiner Nähe an den Wohngebäuden und wegen des Schutzes, welchen seine Einfriedigung gewährt, von einem wahren, inneren Werthe bleiben muß; so läßt sich ein solches Grundstück aus der Analogie am richtigsten dadurch schätzen, wenn seine Grundbeschaffenheit und örtliche Lage mit irgend einer, demselben in jenen Eigenschaften vollkommen ähnlicher Classe des Acker- oder Wiesenlandes verglichen, und mit demselben zu gleichem Werthe angeschlagen wird, wegen der richtigen Schlußfolge, daß, wenn dem jeweiligen Besitzer die Umstaltung des Ziergartens in ein, durch die Grundproduction Nutzen gebendes Feld oder Wiese wünschenswerth seyn sollte, dadurch zuverlässig der gleiche reine Geldertrag erzielt werden könnte, welcher aus dem analogen Acker- oder Wiesenlande wirklich hervorgeht.

Weitschichtige, mit Bäumen und Gesträuchen besetzte Lustgärten werden Parks genannt.

Bei diesen können die Kosten der Anlage, Statuen, Obelisken, Wasserfälle und andere bloße Werke des luxuriösen Geschmacks nicht besonders taxirt werden, weil das Vergnügen, welches sie gewähren,

durch ihre Unterhaltungskosten bezahlt wird. Sollte jedoch ein derlei Park oder auch Ziergarten wegen seiner Lage an einer Stadt oder Straße, oder wegen seiner besondern Schönheit zahlreich besucht werden, und dadurch den Absatz der Producte des Landgutes, allenfalls auch beim Verkaufe des Gutes die Concurrenz der Käufer befördern, so muß hierauf bei der Schätzung billige, jedoch nach den Auslagen auf die Unterhaltung dieses Gartens gemäßigte Rücksicht genommen werden. (Nach §. 16.)

Uebrigens liefern diese größeren Parks auch wirkliche, einen baaren Werth habende Producte, nämlich Gras und Holz. Größere Rasenplätze in denselben sind bei der Catastral-Vermessung ohnehin gehörig ausgeschieden worden, und können mithin nach ihrer Analogie im Vergleiche mit einer oder der andern Wiesenclasse geschätzt, und derselben angereihet werden. Das, bei denselben gewöhnlich vorherrschende Holzland wird nach jenen Grundsätzen in Schätzung genommen, welche bei der Rubrik der Waldungen werden aufgestellt und erörtert werden.

§. 50.

Hopfengärten gewähren dort, wo ein tiefgründiger, warmer, mäßig feuchter, weder zu streng thoniger, noch zu sandiger Lehmboden bei einer mäßig abhängigen, gegen Süden freien, gegen Mitternacht und überhaupt gegen Stürme möglichst geschützten Lage das Gedeihen der Hopfenpflanzen sicherstellt, zudem auch die Beischaffung der nöthigen Stangen nicht gar zu kostspielig wird, eine sehr einträgliche Rubrik der Landwirthschaft. Im Allgemeinen dürften in Niederösterreich wenige Gegenden gefunden werden, welche den hier angegebenen Bedingnissen zur Anlage gut rentirender Hopfengärten vollkommen entsprechen, daher auch solche dem Abschätzer nur höchst selten, und auch dann mehr als Versuche im Kleinen, denn als Unternehmungen zur Erzielung nahmhafter Erträgnisse vorkommen werden. Die Weitläufigkeit, mit welcher er sich dann bei dem so äußerst wandelbaren Erträgnisse nach den Witterungseinflüssen der einzelnen Jahre einen, wenigstens zwölfjährigen Durchschnitt aus den Rechnungen verschaffen, die eben so häufig hoch steigenden als tief fallenden Preise des Hopfens auf einen gleichfalls vieljährigen Mittelpreis zu reduciren suchen müßte, die umständliche Ausmittelung der vielen Arbeiten, welche das Rigolen des Bodens, Aussetzen der Keime, Behauen und Abräumen, Schlagen der Stangen, Anbin-

den und Ausschneiden, wiederholtes Jäten, endlich das Pflücken und Trocknen des Hopfens selbst erfordert, würden eine solche Weitläufigkeit verursachen, welche bei vorkommenden einzelnen kleineren Anlagen wirklich ganz zwecklos wäre, und es daher am rathsamsten bleiben wird, in vorkommenden Fällen solche unbeträchtliche Hopfenanlagen mit dem Ackerlande zu parificiren, welches um desto grundhältiger geschehen kann, da derlei Plantagen sicher nur immer auf dem besten, tiefgründigsten Ackerboden bestehen können, mithin eine solche zeitweilige, gewöhnlich wieder vorübergehende Industrie in dem ohnehin nicht geringen Werthe der ersten und besten Ackerclasse hinreichend taxirt werden wird. Es ist hier noch zu bemerken, daß die, in einem solchen Hopfengarten vorhandenen Hopfenstangen, derselbe mag nach seinem wirklichen Ertrage als Hopfenland geschätzt, oder mit dem Ackerlande parificirt werden, niemals einer besondern Schätzung unterliegen können, sondern als fundus instructus zu betrachten sind.

§. 51.

Was hier von den Hopfengärten gesagt worden ist, leidet auch eine völlig gleiche Anwendung bei den Safrangärten. Wenn schon diese letzteren häufiger als die obigen in manchen Gegenden Oesterreichs bei den kleineren Landwirthen aus der Classe der Rusticalbesitzer bestehen, so sind sie doch ihrer, auf so vielfältige Arbeiten bedingten, und dabei doch oft sehr precairen Einträglichkeit wegen noch weniger als die Hopfengärten ein Gegenstand der Cultur für Besitzer größerer Landgüter. Zudem ist es eine Eigenthümlichkeit dieses Culturzweiges, daß der Boden für denselben im vierten Jahre jedesmal gewechselt werden muß, und daher, da Safrangärten stets auf geeigneten Theilen eines guten Ackerlandes angelegt werden, nach Verlauf dieser Periode ihre Existenz dort verschwindet, und die Benützung des Grundes auf Getreidebau wieder eintritt. In jedem Falle kann also bei einer Schätzung derselben nur der Parificationsweg mit Ackerland eingeschlagen werden.

Rubrik 6.

Von der Schätzung der Weingärten.

§. 52.

Nächst dem Getreidebau erscheint der Ertrag des Weinlandes dort, wo Boden und Clima das Gedeihen des Weinstockes begünstigen,

als einer der erheblichsten Benützungszweige des landwirthschaftlichen Bodens. Der Weinbau erhebt denselben durch die von ihm bedingte emsige und industriöse Bearbeitung auf den höchsten Stand seiner, im Großen möglichen Cultur; er verdoppelt und vervielfacht durch den Aussatz mit der edlen Weinpflanze, so wie durch intensive Steigerung seiner Zeugungskraft den natürlichen Werth des Bodens in eben dem Verhältnisse, als er den reinen Gewinn für dessen Besitzer erhöht; er liefert den Bewohnern jener, gewöhnlich frei und trocken gelegenen Landstriche, welche durch Cerealien und noch mehr durch natürliche und künstliche Futterpflanzen nur höchst kümmerlich ihre Existenz fristen würden, ein im Handel allenthalben gesuchtes, und großentheils in lohnendem Preise bezahltes Product, dessen Werth noch das Vorzügliche eigen hat, daß derselbe durch längere Aufbewahrung stufenweise zu steigen pflegt; der Weinbau ferner nährt durch das Bedingniß vielfältiger und nicht selten beschwerlicher Arbeiten unter allen Culturen auf dem kleinsten Raume die größte Anzahl von Menschen; er erweckt und belebt ihre geistigen und körperlichen Kräfte eben dadurch, daß er beide zu seiner entsprechenden Pflege sowohl nothwendig macht, als er sie durch sein, in rechtem Maße genossenes Product erhält und stärkt: er schließt endlich auch eine, den Verhältnissen der Gegend angemessene Viehzucht nicht nur nicht aus, sondern bedingt vielmehr so gut wie der Feldbau dieselbe, weil in Dünger und Arbeit des Winzers größtes Betriebscapital enthalten ist.

Trifft daher das Loos der Abschätzung ein Landgut in Weinbau treibender Gegend, so muß es des Abschätzers erste und angelegentlichste Sorge seyn, sich genaue und umständliche Kenntnisse von Allem zu verschaffen, was ihm über die so mannigfaltig verschiedene Behandlung der Weingärten, die Gattung der vorfindigen Reben und dadurch bedingte Güte des Productes, ihre längere oder kürzere Ausdauer und Ertragsmenge mit Rücksicht auf die Localität Aufschlüsse geben kann.

Er wird demnach bei seiner Ocularinspection mit allgemeiner Rücksicht auf jene Belehrungen, welche im §. 32 über Boden und Untergrund, örtliche und climatische Lage, so wie über die günstigen oder nachtheiligen Einflüsse der benachbarten, oder selbst entfernteren Berge, Waldungen, Gewässer u. d. gl., ertheilt worden sind, in Beziehung auf den Weinstock insbesondere nachfolgende Betrachtungen anzustellen haben.

§. 53.

1. Der Weinstock ist ein Abkömmling aus wärmeren Gegenden, in den mittleren Breitengraden unserer Zone nur da, durch Kunst einheimisch gemacht, wo ihm ein mäßig lockerer, für die Einwirkungen der Sonnenwärme möglichst empfänglicher Boden in genugsamer Tiefgründigkeit einen gedeihlichen Standort anweist. Eine mäßige Beimischung von Sand und Kalk zum Thonboden sind die wesentlichsten Erfordernisse des Grundes, welcher durch die Besetzung mit Reben Nutzen liefern soll; jede unterirdische sowohl als hervorstauende Nässe wird seinen Wurzeln über länger oder kürzer tödtlich. Als ein lang ausdauerndes Gewächs dringt seine Pfahlwurzel auch tief in den Boden, daher dessen Unterlage nicht weniger frei von jenen Eigenschaften seyn muß, die seinem Fortkommen schädlich werden, als die Oberschichte selbst. Durch seine langen und vielen Zweige und Blatttriebe nicht minder als durch seine, in günstigen Jahren reichlich sich ansetzenden Früchte spricht er eine bedeutende Menge an Nahrungsstoffen im Boden an. Die natürliche Fettigkeit desselben wirkt daher wohl auffallend auf die Stärke und Menge seiner Triebe und Früchte, doch steht sie nicht in demselben Verhältnisse zu der Güte seines Products. Der dem edleren Weine am günstigsten zusagende warme und lockere Boden, an sich schon ein, den Dünger schnell absorbirender Grund (nach §. 32) muß also das nöthige Productionsvermögen durch oft wiederholte, angemessene Düngung empfangen. Als ein Freund der Wärme liebt der Weinstock auch alles dasjenige, was dieselbe im Boden zu vermehren und nachhältig zu bewahren vermag; darum sind Steine, wenn nicht zu groß und gar zu häufig dem Boden beigemengt, für sein Fortkommen so wie für die Güte seines Products förderlich.

2. Nicht minder entscheidet die Lage auf das Gedeihen des Weinstockes. Ebenen, wenn sie überhaupt in einer milden und trockenen climatischen Lage sich befinden, von Nässe im Untergrunde frei, dabei mit einem mäßig bindenden, warmen und tiefen Boden versehen sind, können wegen leichterer Bearbeitung und reichlicher Menge des Products (wenn schon selten von vorzüglicher Qualität) den Weinbau lohnend und sogar sehr vortheilhaft machen. Gebirge aber müssen stets gegen Morgen oder Mittag — weniger gegen die Abendseite hin — geneigt seyn, gegen die Winde aus Nord und Nordwest aber den Weingarten

vollkommen schützen, dabei nicht gar zu steil empor steigen, von Waldungen — des Schattens sowohl als des Anfalles von Gewild und Vögeln wegen — möglichst entfernt liegen, dabei frei von Wasserquellen seyn, und Ueberschwemmungen sowohl im Gebirge als in den Ebenen von den Weingärten hindangehalten werden können.

§. 54.

Außer diesen wesentlichen Bedingnissen des Bodens und der Lage hat der Abschätzer

3. zu untersuchen, welches mittlere Verhältniß der Bestockung für einen jeden der abzuschätzenden Weingärten anzunehmen sey.

Der Weingarten, gleich dem Obstgarten, liefert seinen Ertrag von den in demselben befindlichen mehrjährig ausdauernden Fruchtstämmen oder Stöcken. Diese müssen nach Erreichung eines gewissen mittleren Alters oder wegen erlittener früherer Zerstörung periodisch erneuert werden. Grund und Lage, so wie die Sorte der gewählten Reben, selbst auch die verschiedene Behandlungsweise des Weingartens, bestimmen die längere oder kürzere Dauer der Stöcke. Alle diese Rücksichten müssen bei der Besichtigung scharf in das Auge gefaßt, und hiernächst am Platze selbst durch die Zählung ausgemittelt werden, wie stark der gegenwärtige Bestand des vorliegenden Weingartens an gesunden, tragbaren Stöcken sey. Es wird zu diesem Behufe aber keineswegs erforderlich, die Zählung derselben auf der ganzen Fläche vorzunehmen. Das nur einigermaßen geübte Auge des Abschätzers wird bald zu überblicken wissen, ob die Besetzung an einigen Stellen dichter, an anderen dünner sey, und er wird nach den bemerkten Unterschieden sich bestimmte, zu einem Maßstabe für das Ganze geeignete Probestellen wählen, z. B. ein längs einer Anhöhe emporstreichender Weingarten von 1 Joch zeigt sich in der Tiefe am dichtesten, im Mittel etwas minder, an seiner obersten Seite aber beträchtlich schütterer bestockt, so wählt der Abschätzer drei verschiedene Stellen, welche das Bestockungsverhältniß derjenigen Abtheilung, für welche sie zur Norm dienen sollen, möglichst genau darbieten, zeichnet in jeder derselben eine Länge von 2 — und Breite ebenfalls von 2 Klaftern, nämlich 4 Quadrat-Klafter durch kennbare Merkmale aus, und zählt in jeder solchen Probefläche die vorhandenen Weinstöcke, von diesen sämmtlichen drei Summen wird sodann

das arithmetische Mittel genommen, und — als mittleres Ergebniß von 4 Quadrat-Klaftern — mit 400 multiplicirt, wodurch er die wahre Bestockung des ganzen Weingartens möglichst genau finden wird. Ergibt sich, um dieses Beispiel noch anschaulicher zu machen, die Bestockung auf 4 Quadrat-Klaftern in dem dichtesten Stande zu 45 — in dem mittleren zu 30 — und in dem schüttersten zu 25 Weinstöcken, so fallen auf 4 Quadrat-Klaftern im Durchschnitte 33⅓ — und auf 1 Joch 13300 Stöcke.

4. Ferner prüft und erforscht der Abschätzer gleichzeitig auch noch die Sorten der in den abzuschätzenden Weingärten gepflanzten Reben, denn.

a) bestimmen die verschiedenen Gattungen derselben wesentlich den höheren oder geringeren Preis des Weines. Ihm dürfen demnach die in einer gewissen Gegend gewöhnlich gezogenen Rebensorten nach dem höheren oder minderen Werthe ihres Products schon a priori nicht ganz fremd seyn, und es wird für ihn von Wichtigkeit seyn, dieselben nicht bloß nach ihren, in der Literatur des Weinbaues adoptirten Benennungen, sondern vielmehr auch aus ihrem natürlichen habitus möglichst zu kennen und zu unterscheiden, weil in den örtlichen Benennungen der Rebensorten eine viel zu große Unzuverläßigkeit herrscht, die zahllos abweichenden localen Nomenclaturen derselben oft leicht zu Verwirrung Anlaß geben, und selbst die Beschreibung des Abschätzers in seinem Elaborate für Andere nur undeutlich lassen würden.

b) Ist die längere Ausdauer der Stöcke oder ihr schnelleres Aussterben, ihre größere oder geringere Empfänglichkeit gegen die Einflüsse des Bodens, der Witterung oder gegen gewisse Krankheitsübel, ja selbst auch ihr höherer oder minderer quantitativer Ertrag sehr verschieden nach den Sorten derselben.

5. Wird endlich auch bei dieser Localuntersuchung nebst der Erforschung der bloßen numerischen Anzahl der Stöcke in jedem abzuschätzenden Weingarten noch Bedacht zu nehmen seyn, ob diese Weinstöcke durchaus in einem angemessenen Alter vorhanden sind, welches ihre Nutzbarkeit ohne Wiederholung der bedeutenden Kosten einer ganz neuen Anlage für die nächste Zukunft voraussetzen läßt, oder ob der Weingarten vielleicht schon seinem Absterben nahe stehe. Dort, wo die fortwährende Erhaltung im tragbaren Stande durch eine regelmäßige

Vergrubung zu geschehen pflegt, (wie dieses im V. U. W. W. bei dem edleren Weingebirge, und zum Theile auch in den Hügelflächen dieses und der östlichen Halbscheide des V. U. M. B. vorherrschend üblich ist) werden die Fälle einer nahe bevorstehenden gänzlichen Aushauung zwar seltener, und nur bei vieljähriger Verwahrlosung des Vergrubens angetroffen werden, sich auch in der Regel bei Abzählung der daraus nothwendig sich ergebenden schwachen Bestockung und — wie später bei den Culturabzügen gezeigt werden wird — durch die Annahme des, damit im Verhältnisse stehenden geringen Aufwandes an Kosten und Arbeiten auf diese Vergrubung ziemlich ausgleichen; allein wo — wie in den Gegenden des Rötzerbodens und des besseren Weinlandes im V. O. M. B. die Verjüngung der Weingärten größtentheils durch den frischen Aussatz von Sturzreben in sogenannten Kräften geschieht, entscheidet das angetroffene Alter eines Weingartens wesentlich für seinen zeitweiligen höheren oder geringeren Werth, daher später in dieser Rubrik über das nöthige Verfahren in solchen Fällen umständlich gehandelt werden wird.

§. 55.

Das nächste Resultat einer genauen Ocularinspection jedes einzelnen Weingartens, bei welcher der Abschätzer vorzüglich wohl thun wird, sich der im §. 20 unter lit. A angegebenen Tabelle zu bedienen, und darin alle, in den beiden vorigen §. §. bezeichneten Beobachtungen bei jedem Grundstücke in Kurzem vorzumerken, ist so wie bei den übrigen Culturgattungen die Classification. Die Weingärten müssen aber nicht bloß nach den verschiedenen Eigenschaften des Bodens und der örtlichen Lage überhaupt classificirt werden, sondern es kommen bei denselben auch folgende charakteristische Unterschiede aufzufassen:

a) Der wesentlichste, in der engeren Bezeichnung der Benennung Weingärten oder Weinberge schon sehr richtig ausgedrückte Unterschied herrscht zwischen ebenen und im Gebirge liegenden Gründen. Ebenen sind leichter zu bearbeiten, reichlicher bestockt, tragen gewöhnlich mehr Wein, jedoch ungewisser wegen öfteren Beschädigungen durch Reife, der Werth desselben ist in der Regel geringer, die Dauer der Stöcke kürzer.

b) Bei Weingärten von ähnlichen Eigenschaften im Boden und in der Lage kann ein wesentlicher Unterschied in dem Werthe und Preise

ihrer beiderseitigen Producte liegen, nachdem der eine mit einer edleren, geschätzten Sorte, der andere mit Reben von schlechterer, sogenannter grober Art, besetzt ist.

Alle diese Umstände zusammengenommen müssen bei der Aufstellung der Classen leiten, bei welcher vor der Hand das angetroffene zu hohe Alter oder die schlechtere Bestockung eines oder des andern Weingartens unberücksichtigt bleibt, sondern ein solcher Umstand bei dem betreffenden Grundstücke bloß in die Anmerkungsrubrik der Tabelle A zur späteren Bedachtnahme bei der Bestimmung des Capitalswerthes aufgenommen wird.

§. 58.

Ist die Summe des Flächenmaßes jeder einzelnen Classe nach den hier gegebenen Bestimmungen festgestellt, so schreitet der Abschätzer zu der Erhebung des Natural-Ertrages.

In den meisten Fällen werden die vorhandenen Leseregister über den jährlichen Ertrag der einzelnen Weingärten die verläßlichsten Belege liefern, daher dieselben zuvörderst zu prüfen sind. Jedoch muß hierbei immer ein Durchschnitt aus einer längeren Periode gezogen werden, weil bekanntlich der Weinbau vor allen übrigen Culturen einem häufigen Mißrathen unterworfen ist, welches um desto öfter einzutreten pflegt, je mehr eine Gegend gewissen localen Beschädigungen, als: durch Reife, Hagel u. d. gl., ausgesetzt ist. Es darf also hierbei nicht leicht ein geringerer als ein fünfzehnjähriger Durchschnitt befriedigen. Ferner ist bei diesen Leseconsignationen zu untersuchen, ob die in denselben angesetzten Erträgnisse bloßen Maisch oder schon wirklichen Most enthalten. Gewöhnlich wird das Erstere der Fall seyn, daher aus den einzusehenden Rechnungen nachgewiesen werden muß, wieviel im Durchschnitte der Jahre von einer gewissen Quantität Maisch an Most erhalten werde.

Sollte indessen eine bloß cumulativ geführte Ertragsverrechnung oder andere Bedenklichkeiten diesen Weg zur Erhebung eines factischen Productionsdurchschnittes aus einer hinlänglichen Reihe von Jahren bei jedem einzelnen Grunde nicht für befriedigend erkennen lassen, so befinden sich doch immer unter der Classe der Winzer fast in jeder Gegend einzelne Individuen von hinreichender Sachkenntniß und gebildeter Urtheilskraft, welchen das Mittelerträgniß von den Weingründen in

ihrer Nachbarschaft gewiß sehr gut bekannt ist, und deren unpartheiische Angaben in solchen Fällen von dem Abschätzer mit der gehörigen Klugheit und eigenen Reflexion zu sammeln und zu benützen sind.

Dort, wo der Besitzer des abzuschätzenden Landgutes zugleich Zehentherr über die Rusticalweingärten derselben Gemeindeflur ist, und dieses Zehentrecht durch Einhebung des Maisches im Weingebirge selbst ausübt, kann auch die Einsicht in die Zehentbeschreibungen zu einer sehr nützlichen Controlle der Ertragsschätzung dienen. Der Abschätzer sucht zu diesem Behufe bei seiner Localisirung der herrschaftlichen Weingärten zugleich verschiedene, in gleichen örtlichen Verhältnissen mit ersteren stehende Rusticalweingärten auf, prüft selbe an Ort und Stelle, ob sie in Rücksicht auf ihre Bestockung, Pflege und Rebensorten gegen die abzuschätzenden Weingärten keinen in die Augen fallenden Unterschied darbieten, wählt auch nur solche darunter aus, von welchen er durch ortskundige Begleiter in Erfahrung bringt, daß sie während jener Reihe von Jahren, aus welchen er ihre Erträgnisse erheben will, ihren Besitzer nicht gewechselt haben, um solche hiernach später ungehindert in den alljährlichen Zehentconsignationen aufsuchen, und mit ihrem ausgewiesenen Quantum an Zehent in eine tabellarische Zusammenstellung bringen zu können, wozu er sich der unter litt. I. gewählten Form bedienen mag. Da es aber nicht immer gesetzlich ist, den zehnten Eimer an Maisch von den Zehentholden zu erheben, sondern hierzu häufig der zwölfte Eimer festgesetzt ist, so hat er sich auch von dieser Bestimmung vorher genau zu überzeugen, und wird auf solche Weise durch Berechnung den wirklichen Ertrag an Maisch von jedem solchen zehentpflichtigen, mit dem in Schätzung zu ziehenden für analog erkannten Weingarten verläßlich ausmitteln können. Hat er somit diesen Extract, z. B. durch eine Reihenfolge von 15 Jahren durchgeführt, so summirt er das Gesammtergebniß an Maisch, und theilt dasselbe mit der Anzahl der Jahre, wodurch er den Mittelertrag finden wird. Da nun die Grundparcellenprotocolle genau das Flächenmaß aller Gründe nachweisen, so braucht er aus denselben nur das Areale jenes Zehentgrundes zu erheben, und hiernach die Berechnung auf 1 Joch zu machen.

§. 57.

Der weitere Verfolg seiner Arbeit führt nunmehr den Abschätzer auf die Erhebung des Localpreises zur Bestimmung des rohen

Geldwerthes von dem ausgemittelten Naturalproducte. So verschieden nach Jahrgängen das quantitative Gedeihen des Weines ist, eben so veränderlich ist auch dessen Preis. Bald wird derselbe durch besondere Vorzüge seiner Qualität bei einem der Menge nach nur mittleren Gedeihen beträchtlich gesteigert, bald sinkt er wieder eben so tief wegen Ueberfluß im Ertrage oder wegen schlechter Beschaffenheit des Gewächses. Zudem hat das Product des Weinlandes fast gegen alle übrigen Bodenerzeugnisse das Eigenthümliche an sich, daß sein höherer Werth ihm erst auf dem Lager zuwächst. Nicht nach diesem aber, als einer Handelswaare, darf das rohe Product des Grundes angeschlagen werden. Der sogenannte Martinipreis (welcher sich um die Mitte Novembers jeden Jahres gibt) wird als gewöhnliches Normalmaß für den sogenannten heurigen Wein in Oesterreich angenommen. Diesen nach einem gleichen Durchschnitte von Jahren wie das Erträgniß selbst zu erheben, ist die Aufgabe, zu deren Lösung freilich obrigkeitliche Rechnungen über geschlossene Verkäufe höchst selten Belege liefern werden, denn es dürften wenige Fälle eintreten, wo bei einem Gute um diese Zeit Verkäufe von diesjähriger Ernte gemacht würden. Es kann aber doch öfter geschehen, daß in solchen Rechnungen Ankäufe von jungem Weine aus unterthänigen Weingärten des eigenen Bezirkes, Zehentreluitionen, Bergrechtsablösungen u. d. gl. ersichtlich werden, welche immerhin einen Maßstab zur Bestimmung des Preises für das eigene Product des Landgutes — mit nothwendiger Rücksicht auf die allfälligen Verschiedenheiten der Sorte, oder die bei Zehent — und noch mehr bei Bergrechtsablösungen immer Statt findende Annahme geringerer Preise — an die Hand geben werden.

Durch Erkundigung bei größeren Weingartenbesitzern in der Nachbarschaft oder Handeltreibenden wird es aber gewiß jederzeit gelingen, mit Zuverlässigkeit die Localpreise des jungen Weines zu erfahren.

§. 58.

Wenn nunmehr die Erhebung der Bewirthschaftungskosten des Weinlandes zu untersuchen kommt, um den wirklichen reinen Ertrag oder Nutzen desselben aufzufinden, so gelten auch hier jene Bemerkungen, welche zwischen den Beurbarungs- und Bestellungskosten des Bodens, dann den Zugutmachungskosten des Erzeugnisses im Gegensatze zu den eigentlichen Regiekosten bereits bei dem Ackerlande in

dem §. 34 aufgestellt worden sind. Die Art, wie die ersteren, unter der gegenwärtigen Rubrik allein zu berücksichtigenden, ausgemittelt werden sollen, kann verschieden seyn nach den Umständen und Verhältnissen in der Bewirthschaftung des abzuschätzenden Weinlandes.

Ohne hier umständlicher das Verfahren zu entwickeln, welches Statt finden müßte, wenn nach Herrn v. Jordan's Antrage die Summe der Kosten für Lohn und Deputat eines Winzers, für Erhaltung des Hofgesindes (in verhältnißmäßiger Theilung desselben nach seiner wechselweisen Verwendung bei dem Ackerlande) und für andere Nebenauslagen aus den Wirthschaftsrechnungen erhoben, und nach dem Arealumfange der gesammten Weingärten auf 1 Joch ausgeschlagen werden wollte, dessen Unstatthaftigkeit schon bei dem Ackerlande unter §. 34 dargethan worden ist, kann hier noch eine zweifache Art zur Bestimmung der Wirthschaftskosten Statt haben.

a) Es wird in Oesterreich bei Dominien, welche im Besitze eines ausgedehnteren Weinlandes stehen, dem Abschätzer nicht selten begegnen, daß die Bestellung solcher Weingärten an benachbarte Winzer abtheilungsweise in Verding gegeben wird; dieses pflegt durch eine Art von Verpachtung zu geschehen, welche die Verlassung um den Drittelbau genannt wird, weil gewöhnlich der dritte Theil des rohen Natural-Ertrages als Pachtzins angenommen wird. Besteht bei dem abzuschätzenden Weinlande diese contractmäßige Bestellungsweise durch Grundpächter, so ist, nach geschehener Ausmittelung des Natural-Ertrages auf die im §. 56 bezeichnete Weise, die Compensation für die Culturkosten in dem Antheile des Pächters an dem Natural-Ertrage schon enthalten, und dabei bloß aus den Rechnungen und sonstigen Angaben verläßlich zu erheben, ob und welche allfällige Kosten der Verpächter insbesondere noch zu bestreiten habe, um deren Betrag von dem Pachtzinse an Wein abziehen zu können; z. B. wenn demselben vorbehalten bliebe, den Dünger zu den Gruben, oder die alljährlich abgehenden Weinpfähle zu liefern, ferner die Kosten der Einbringung und Einkellerung des Mostes u. d. gl.

b) Geschieht die Bestellung der Weingärten vollkommen in eigener Regie, so hat der Abschätzer genau und individuell alle einzelnen Arbeiten und Beischaffungen — theils mit Hülfe der Rechnungen, Arbeitsregister und mündlichen Angaben verständiger Winzer aus der Nachbar-

schaft zu erheben — theils auch den nöthigen Bedarf an Zeitaufwand für jede derselben, welcher ihm aus jenen Behelfen nicht immer bestimmt und verläßlich genug hervorgehen wird, mit seinem eigenen sachkundigen Ermessen in gerechten Einklang zu dem Erfordernisse des Bodens, der Lage, der Bestockung und auch der angeschätzten Menge des Productes zu setzen. Er wird die leichtere oder schwerere Bearbeitung des Grundes, die Größe der Beschwerde, welche das Eintragen des Düngers und der durch Regen in die Fanggruben abgespühlten Erde bei Gebirgsweingärten verursacht, beurtheilen, aus dem Localbefunde abstrahiren, wie oft das Behauen zu geschehen pflege und auch wirklich unentbehrlich sei, die Arbeiten des Grubens, Bindens u. s. w. nach der Dichtheit der Bestockung, jene der Lese nach der Menge des Ertrages zu bemessen wissen, und dabei eingedenk seyn, daß die Pflege der ertragsreicheren Gründe in der Regel immer mit mehr Aufwand an Arbeit und Kosten, und auch selbst mit mehr Vorliebe betrieben wird, als jene der schlechteren Classen.

Ist die Herrschaft mit robothpflichtigen Unterthanen versehen, so werden jene Arbeiten, so wie bei dem Feldbau, entweder von den Robothern gemeinschaftlich versehen, und in diesem Falle findet kein Unterschied zwischen der Bestellung durch Lohnarbeiter, oder jener durch Robother Statt, weil die mindere Werthschätzung der Kosten bei den letzteren allemal durch die geringere Leistung gegen gemiethete Arbeiter sich compensiren wird, und somit bloß bei dem Gefälle des Robotherträges (wie ebenfalls schon im §. 35 gedacht wurde) der gesammte Werth dieser Rubrik in Anrechnung gebracht wird, nachdem die unentgeldlichen Leistungen der Robother unter die baaren Abzüge bei denjenigen Culturgattungen gestellt worden sind, zu deren Bestellung sie verwendet werden; oder es kann auch die Einführung bestehen, daß jedem Robother ein gewisses Maß an Grund (gewöhnlich ein sogenanntes Weingart-Achtel oder Viertel, d. i. 400 bis 800 Quadrat-Klafter) zur gänzlichen Bearbeitung zugewiesen ist. Unter dieser Voraussetzung bedarf der Abschätzer nur zu wissen, wie viele Arbeitstage durch das ganze Jahr ein derlei Robother zu leisten schuldig ist, um sonach den Relutionsbetrag eines Arbeitstages mit der Summe der schuldigen Robothtage zu vervielfachen, ferner jene Arbeiten genau zu eruiren, welche unter jener Robothleistung nicht mitverstanden zu seyn pflegen, z. B.

die Arbeiten bei dem Gruben, Erdetragen, selbst oft bei dem Lesen und Einkellern, endlich die Kosten der Beischaffungen, welche allzeit den Besitzer treffen. Alle diese zu Geld erhobenen Nebenkosten werden der Summe des Werthes der Roboth beigefügt, und liefern zusammen den wirklichen Betrag der Bewirthschaftungskosten.

Die Erhebung der Geldpreise für die Arbeiten und Beischaffungen bei dem Weinlande unterliegt ebenfalls ganz denselben Grundsätzen, welche dafür bei dem Ackerlande aufgestellt worden sind. Einige besondere Andeutungen dürften aber demungeachtet hier nicht überflüssig werden, welche auf die vorliegende Culturgattung einen speciellen Bezug haben:

a) Der Weinbau vertheuert dort, wo er in größerer Ausdehnung vorkommt, allzeit den Lohn der Arbeiter, viele Arbeiten bei demselben setzen auch wirklich eine besondere Anstrengung an Kraft, manche eine eigene Intelligenz und gute, verständige Einübung voraus, daher müssen diese Umstände bei der Ausmittelung der Arbeitspreise stets berücksichtigt werden.

b) Der Weinbau liefert durch sein Product weder Dünger noch Stroh, und dennoch bedarf er beides. Es ist daher die Frage: darf dafür eine Aufrechnung im Gelde gemacht werden, oder nicht? Was den Dünger betrifft, so wird hier, und wohl mit nicht verwerflichen Gründen, geurtheilt, daß dort, wo der Weinbau nur eine Nebennutzung des Landgutes ausmacht, der Feld- und Wiesenbau aber dergestalt vorherrscht, daß derselbe, in Verbindung mit der Viehzucht, den für die Weingärten nöthigen Dünger aus der eigenen Wirthschaft zu liefern vermag, auch keine baare Anrechnung für letztere bei dem Weinlande Platz greifen dürfe, denn jeder Ausgabe muß eine Empfangnahme gegenüber stehen; würde also dem Weinlande die baare Bezahlung des, aus den Producten des eigenen Acker- und Wiesenlandes erzeugten Düngers zur Last geschrieben, so müßte der gleiche Betrag auch wieder bei diesen beiden Rubriken in Empfang gebracht werden, nachdem die Viehzucht selbst kein Gegenstand der Güterschätzungen ist, und dieses Verfahren würde nur auf fingirte Resultate hinausführen, welche den Werth des Weinlandes in demselben Maße herabdrücken, als sie jenen des Acker- und Wiesenlandes steigern würden. Anders aber modificirt sich die Ansicht, wenn ausschließlich, oder doch in solchem überwiegenden

Verhältnisse auf einem Landgute Weinbau getrieben wird, daß das nöthige Düngermaterial ein beständiger Artikel des baren Ankaufes ist. Hier liegt es in den allgemeinen Grundsätzen, daß der Preis, welcher aus dem Ertrage des Weines für den Dünger wirklich bezahlt werden muß, auch aufzurechnen, und mithin zu diesem Zwecke aus den Rechnungen zu erheben sey.

Was das zum Aufbinden der Reben erforderliche Stroh betrifft, so treten auch für dessen Aufrechnung oder Uebergehung bei den Wirthschaftskosten dieselben Verhältnisse und Rücksichten ein, welche eben in Beziehung auf den Dünger angegeben worden sind. Stroh aus der eigenen Wirthschaft wird also wegzulassen, angekauftes aber bei den Abzügen in Rechnung zu stellen seyn.

c) Die Weinpfähle selbst bilden einen Theil des fundus instructus, kommen also in keine bare Anschätzung; allein ihre, zur nachhältigen Erzeugung nothwendige jährliche Beischaffung muß ausgemittelt, und deren Ankaufspreis erhoben werden. Dabei ist zu beachten, daß der höhere Preis der harten durch ihre weit längere Dauer gegen die, zwar wohlfeileren, aber viel schneller abgenützten weichen Weinpfähle sich nicht selten sogar zum Vortheile der ersteren compensiren wird; daß die Abnützung derselben wesentlich von den Eigenschaften des Grundes abhängt, so wie ihre nöthige Länge auf dem schwächeren oder stärkeren Triebe der Reben beruht.

d) Das Lesegeschirr, die Presse, endlich die zum Einkellern des Mostes erforderlichen Fäßer machen alljährlich einige Ausbesserung erforderlich. Sind nun zwar diese Gegenstände selbst Theile des fundus instructus, mithin außer Schätzung zu lassen, so müssen doch auch billige Anschläge zur Compensation ihrer Erhaltungskosten gemacht werden. Man kann hierzu, ohne in allzugroße Umständlichkeit einzugehen, nicht erst die Rechnungsauszüge aus einer längeren Reihe von Jahren zu Hülfe nehmen, welche überdieß kaum Befriedigung gewähren würden, weil in denselben, selbst wenn man die Conti des Binders, Zimmermanns u. s. f. noch so detaillirt aufzufinden im Stande wäre, doch auch die Ausbesserung und Nachschaffung an der übrigen Kellerwaare vermengt seyn wird, welche bei Schätzung des Grundproductes in keinen Abschlag kommen kann, da diese die weitere Aufbewahrung des Weines in dem Keller (nach §. 57) und die dießfalls nöthigen Auslagen auf

Requisiten eben so wenig als den hierdurch gesteigerten Werth des Weines zu berücksichtigen hat. Nach verschiedenen hierüber angestellten Erhebungen und Vergleichungen läßt sich im Allgemeinen bestimmen, daß als Maximum des billigen Abschlages auf Lesegeschirr-Abnützung pr. Joch der Werh von 1/2 Eimer angenommen werden dürfe, das sich aber in dem Maße vermindern wird, als der Preis des Weines wegen vorzüglicher Güte bedeutend hoch, seine Quantität im Ertage aber gering ausfällt.

e) Endlich erfordern die Weingärten auch noch jederzeit einen eigenen Hüther; der Hütherlohn ist also entweder aus Rechnungen oder nach verläßlichen Angaben zu erheben, und dessen Betrag für 1 Joch zu berechnen.

§. 59.

Um in einem practischen Beispiele das Verfahren bei der Abschätzung des Weinlandes anschaulich zu machen, wird hier angenommen, der Abschätzer habe nach den vorausgeschickten Grundsätzen die Classen der vorgefundenen Weingärten nach Bodenbeschaffenheit, Lage, Verschiedenheit ihrer Pflege und Behandlung, nach ihrer mittleren Bestockung und der Sorte ihres Productes festgesetzt, und als erster Classe solche Weingärten erkannt, welche bei günstiger Gebirgslage einen edlen, werthvollen Gebirgswein liefern, dabei eine mittlere Bestockung von 18,000 tragbaren Stöcken pr. Joch enthalten, durch Vergrubung in fortwährendem Stande erhalten werden, wozu im jährlichen Durchschnitte 200 Gruben erforderlich werden, und zu deren Beschüttung 10 Fuhren, in der eigenen Wirthschaft erzeugter Dünger gegeben werden. Der fünfzehnjährige Rechnungsdurchschnitt hat ein mittleres Erträgniß von 25 Eimern geliefert, wofür der Mittelpreis aus derselben Periode 4 fl. beträgt, so entfallen an Bruto-Ertrag im Gelde . 100 fl. — kr.

Wird der Cultur- und Ernteaufwand nach den Erhebungen und seiner, nach der Erfahrung dem Bedarf der örtlichen Umstände und der Ertragsmenge zusagenden Bemessung, so wie er in der Tabelle lit. K specificirt und zu Geld angeschlagen worden ist, abgezogen mit .	72 » 20 »
So ergibt sich der jährliche reine Ertrag pr. Joch mit	27 » 40 »
und ein Capitalswerth für die erste Classe der Weingärten von	553 » — »

Dieses Resultat seiner Schätzung wird der Abschätzer nach den, bereits im §. 20 angegebenen allgemeinen Rücksichten mit dem zu Capital berechneten Schätzungstarife des Catasters für die analoge Classe der Weingärten, dann mit den Durchschnitten der berechneten Grundverkäufe und Verpachtungen aus derselben Periode, welche er seinen Ertrags- und Preiserhebungen zum Grunde gelegt hat, in Vergleichung ziehen.

In Beziehung auf die beiden letzteren Combinationsgegenstände muß bei dem Weinlande erwähnt werden, daß Verpachtungen auf eine andere Weise, als deren im §. 58 auf den sogenannten Drittelbau gedacht worden ist, wohl selten vorkommen werden, weil sie wegen dem natürlichen Interesse des Besitzers für ihre gute, aufrechte Erhaltung in gleichförmiger Besetzung mit gesunden Reben gegen zeitweiligen Geldpacht nicht leicht verlassen werden können. Dagegen findet sich nach §. 20 lit. D bei keiner Culturgattung weniger Bestiftung der Gründe zu den Häusern, und im Gegensatze mehr freie Verkäuflichkeit, als bei den Weingärten, daher die Grundbücher gewiß für jedes Jahr eine hinreichende Anzahl solcher Ueberländverkäufe enthalten werden. Da aber auch der sehr hohe oder sehr niedrige Werth eines Weingartens oft mehr von der beziehungsweisen Dichtheit, guter Sorte und dem kräftigen Alter der auf ihm stehenden Reben, als von seinen natürlichen Eigenschaften abhängt, so wird bei der Auswahl solcher Verkäufe immer auch durch genaue Nachfrage oder Localbesichtigung darauf zu sehen seyn, ob nicht die Ursache manches, in unverhältnißmäßig geringem Werthe erscheinenden Verkaufes in der schlechten Bestockung, dem zu hohen Alter eines solchen Rebenlandes zur Zeit des Verkaufes zu suchen sei, und ein solcher, den Durchschnitt unbillig beirrender, zu niedriger Verkauf muß jedenfalls übergangen werden.

§. 60.

Die Benützung des Grundes in den Weingärten beschränkt sich aber nicht gerade jederzeit bloß auf das Product der Reben ausschließlich. Ohne der vorübergehenden Zwischennutzung durch Gemüse und Wurzelgewächse zu gedenken, welche in neu ausgesetzten Weingärten häufig gewonnen wird, und worüber im folgenden §. noch einige nähere Bemerkungen gemacht werden sollen, hat doch das edlere Steinobst: die Kirsche, die Aprikose, der Pfirsich in manchen Gegenden sich fast allgemein

zum Gesellschafter des Weinstockes emporgehoben. Treten nun Fälle ein (die freilich bei Dominicalgründen nicht so häufig als bei dem Besitzthume des kleineren Landwirthes vorzukommen pflegen), daß einer oder der andere abzuschätzende Weingarten einen Theil seiner Bestockung mit Reben zum Standorte für solche Fruchtbäume abgetreten hat, so wird dieses im Ganzen den Abschätzer in seinen Erhebungen gerade nicht beirren; er wird nur dadurch auf eine Untersuchung hingeführt werden, ob der Nutzen, welcher aus dem Producte solcher Obstbäume gezogen wird, von solchem Belange sei, daß durch denselben eben so viel hereingebracht werden kann, als an dem, wegen des Obstes verringerten Ertrage an Wein dem Grundwerthe verloren geht. Zeigt sich zwischen Verlust und Gewinn kein Unterschied, so bleibt er bei der Anschätzung jener Classe stehen, mit welcher er den betreffenden Weingarten, seiner übrigen Eigenschaften wegen, verglichen hat; sollte aber der Werth des Nebenproductes wegen öfterem Mißrathen oder wegen Mangel an gehörig lohnenden Absatze dem Verluste an dem Hauptproducte — dem Weine — nicht gleichgehalten werden können, so wird er einen solchen Weingarten in eine geringere Classe zurücksetzen, deren Ertragswerth er mit demselben übereinstimmend erkennt. Hierbei wird er auch nicht außer Acht lassen zu bemerken, daß die, für einen vollstockigen, gut gepflogenen Weingarten in Abzug gebrachten Culturkosten gewiß nicht in demselben Umfange bei einem, vielleicht zur Hälfte geringer bestockten Grunde eintreten können; es kann also hierbei wohl auch auf der einen Seite durch Ersparung an Auslagen so viel gewonnen werden, als an wirklicher Einnahme für das Hauptproduct verloren wird.

§. 61.

Wenn jedoch ein Weingarten durch länger fortgesetzte Vernachlässigung, durch Unfälle oder eingerissene Krankheit unter den Reben einen nachhältigen Ertrag für die nächste Zukunft zu gewähren nicht mehr verspricht, oder wenn, wie es in verschiedenen, oben im §. 54 berührten Gegenden Oesterreichs vorherrschende Sitte ist, eine perpetuirliche Regenerirung der einzelnen Stöcke nicht zu geschehen pflegt, sondern der in sogenannten Kräften oder Balken gehaltene Weingarten ohne periodische Verjüngung so lange benützt wird, bis Alter und äußere Einwirkungen die Ertragsfähigkeit der Stöcke größtentheils erschöpft haben, um sodann zu dessen Ausrottung, und nach einer, örtlich verschiedenarti-

gen, längeren oder kürzeren Zwischenbenützung zum Wiederaussatze eines neuen Weinlandes zu schreiten, dann ist die Aufgabe des Abschätzers etwas schwieriger gestellt. Derselbe wird zwar im Allgemeinen bei der Classificirung, der Ertrags- und Culturaufwandserhebung die hier gegebenen Vorschriften zu befolgen haben, dabei aber muß er insbesondere bei seiner Ocularinspection noch strenger und umsichtiger als in dem früher gegebenen Falle specielle Vormerkungen über den Zustand jedes einzelnen Grundstückes in Beziehung auf das gute, ertragsfähige Alter der Reben, oder auf die sichtbaren Kennzeichen ihres nahen Aussterbens machen. Sind die Bedingnisse der gleichen Productionsfähigkeit noch für die nächste Folgezeit vorhanden, d. h. zeigt sich die Bestockung des Weingartens über alle Theile ziemlich gleich verbreitet, der Trieb der einzelnen Reben so kräftig, als die Verhältnisse des Jahres und des Bodens bei gesunden, mitteljährigen Stöcken voraussetzen lassen, so eignet sich ein solcher Weingarten vollkommen zur Anreihung an jene Classe, zu welcher seine übrigen Eigenschaften ihn bestimmen. Treten aber die Spuren seines nahen Absterbens durch den Gegensatz kennbar hervor, so frägt es sich: welche Grundsätze haben den Abschätzer unter solchen Umständen zur billigen Schätzung des Werthes von einem solchen Weingarten zu leiten? Diese Frage scheint durch nachfolgende Reflexionen im Allgemeinen am richtigsten gelöset zu werden.

Grundstücke, durch Anpflanzung des Weinstockes benützt, besitzen einen doppelten Werth; der eine ist bleibend, unveränderlich so lange das Grundstück in seiner inneren Substanz keine Zerstörung erleidet. Dieser ist der Werth des Grundes selbst, bedingt durch seine natürlichen Eigenschaften in Verbindung mit der Unterlage, Situation, Umgebung (nach §. 32). Die richtige Auffassung und Beurtheilung dieser essentiellen Merkmale bezeichnet dem Abschätzer die Classe, welcher dieser Boden an und für selbst anzureihen ist. Weil aber der Weingarten das Resultat einer höheren Industrie, und als solcher ein Gewächse zutragen bestimmt ist, dessen nutzbares Erzeugniß in den ersten drei bis vier Jahren nach der sehr kostspieligen Anpflanzung und Vorbereitung des Bodens hierzu gänzlich entbehrt werden muß, in der nächstfolgenden Periode erst anfängt einige Erheblichkeit zu erlangen, hierauf durch eine nach Oertlichkeit und Wahl der Rebensorte bedingte längere Epoche den höchsten Werth seiner Fruchtbarkeit besitzt, und diesen in den letzten

Jahren eben so schnell wieder verliert, so ist es deutlich einzusehen, daß jener erhöhte Werth, welcher dem Grunde durch seine Besetzung mit Weinstöcken zuwächst sehr wandelbar seyn muß. Dem Käufer oder sonstigen Uebernehmer eines Landgutes kann es also keineswegs gleichgültig seyn, ob ein gewisser Theil des Weinlandes daselbst noch vollkräftig und ausdauernd, oder schon dem Absterben nahe ist. Für diesen letztern Theil hat der bisherige Besitzer das Capital der Anlagekosten sammt Zinsen durch einen vieljährigen Genuß der höchsten Erträgnisse bereits zurückvergütet erhalten; er kann mithin durch die Schätzung keinen wiederholten Ersatz dafür ansprechen. Dagegen erwarten den neuen Besitzer oder Uebernehmer alle jene Kosten, welche die Vorbereitung des Bodens und der Aussatz frischer Reben in großer Menge erheischen, um den Grund in der Eigenschaft als Weinland künftig wieder benützen zu können; er müßte also das Capital doppelt hinaus bezahlen, welches dem Grunde über seinen innern, natürlichen Werth in der Schätzung zugeschlagen würde.

Nach diesen Voraussetzungen wird es daher der Billigkeit gemäß erkannt werden, einen solchen dem Absterben nahen Weingarten, wenn er seiner natürlichen Beschaffenheit nach unter die Gründe der bessern Classen dieser Culturgattung gezählt werden dürfte, nicht höher als gleich den Weingärten der schlechtesten Classe in Schätzung zu bringen; sollte er aber bereits an sich schon einer der niedrigeren Classen angehören, so darf er gar nicht mehr mit Weingärten verglichen, sondern er muß vielmehr mit einem andern analogen Grunde in seiner nächsten Umgebung dem Werthe nach parificirt werden. Gewöhnlich werden solchen in Verfall gekommenen Weingärten Aecker einer schlechteren Classe, magere, einmähdige Wiesen oder auch Huthweiden nahe liegen, und mit denselben gleiche Eigenschaften des Bodens und der Lage besitzen, daher sich solche mit allem Rechte eignen werden, die Bemessung des inneren, natürlichen Werthes für ein dergestalt zurückgesunkenes Weinland von an sich schon schlechterer Art auszusprechen.

Hat dagegen der dermalige Besitzer eines Landgutes gerade vorerst das bedeutende Capital für die neue Anlage auf einen solchen Weingarten verwendet, so tritt der künftige Uebernehmer in den vollen und langen Genuß aller Vortheile dieser Anlage; ist hier in dem Zeitpuncte der Abschätzung wohl auch noch keine wirkliche Production vorhanden, als

jene, welche etwa in den ersten Jahren eines Neusatzes durch Anpflanzung von Rüben, Kraut, Kartoffeln u. dgl. in den Balken und zwischen den Kräften auf einem kräftigen Boden Statt zu haben pflegt, so darf doch ein solcher junger Weingarten immerhin nicht nur eben so hoch als die besten, nach dem Ertragsdurchschnitte geschätzten Weingärten des Gutes, sondern er kann sogar nach Umständen auch noch verhältnißmäßig höher geschätzt werden, wenn eine günstige Bodenbeschaffenheit und Lage, die Auswahl vorzüglicher Rebensorten und die Aussicht auf ein glückliches Gedeihen derselben zusammenwirken, um seinen Werth möglichst zu steigern.

Um die Art der reinen Ertragsausmittelung bei solchen, in Kräften gezogenen Weingärten deutlich zu machen, folgt hier ein Beispiel, in welchem angenommen wird, daß auf kräftigem, mildem Lehmboden von bedeutender Tiefgründigkeit, in sanfter Erhebung gegen Osten ein Weingarten mit 16000 bis 18000 Reben ausgesetzt werden soll, wozu der Grund durch die früher gewonnene Benützung — etwa auf Kartoffeln — eine hinlängliche Vorbereitung in der Cultur empfangen, diese letzte aber durch das benannte Product auch abgezahlet habe. Man bedarf demnach zum Aufziehen der Kräfte 58 schwere Tage, zum Herrichten und Einlegen der Sturzreben (für welche der Besitzer des Grundes keine baren Kosten gehabt hat, weil er sie aus eigenen Weingärten erhält) 24 schwere und 8 leichte Tage; für das Ausziehen der Grabeln zum Einlegen und deren Zuscharren 10 leichte Tage, dann für einmaliges Gruben, während der Dauer des Aussatzes zur Completirung der leergebliebenen Stellen, wozu im Durchschnitte 800 Gruben angenommen werden, nebst dem Stockvorrichten 16 schwere und 10 leichte Handtage; endlich für das Ausrotten der alten Weinstöcke, nach Ablauf ihrer Dauer, 12 schwere Tage. Sonach machen diese, für die eigentliche Anlage eines Weingartens benöthigten Arbeiten einen Aufwand von 110 schweren und 28 leichten Handtagen. Wird nun erhebungsmäßig die mittlere Dauer eines solchen Weingartens auf 30 Jahre angenommen, so kommen hiervon auf jedes einzelne Jahr beiläufig 4 schwere und 1 leichter Handtag. Mit Ausnahme hier nicht erheblichen Erdeauftragens, dann des Grubens und Stockeinlegens werden nun die, sich alljährlich wiederholenden Arbeiten, wie auch die Beischaffungen bei ähnlichen

Verhältnissen gleich jenen in der Tabelle lit. K des §. 57 hier reassumirt mit:

Den daselbst ausgewiesenen Beischaffungskosten pr. .	10 fl. 44 kr.
dann dem materiellen Arbeitsaufwande, nebst den obigen 4 schweren und 1 leichten Handtage; — für 3 Pferdezugtage à 2 fl.	6 » — »
für 73 schwere Handtage à 24 kr.	29 » 12 »
» 59 leichte » à 16 »	15 » 44 »
Somit betragen die Bewirthschaftungskosten pr. Joch im einjährigen Durchschnitte	61 » 40 »
Wenn sich nun der mittlere Ertrag dieser Weingärten mit 30 Eimern, im Preise zu 3 fl. aus den Rechnungen dargestellt hat, so entfällt hiervon ein Brutto-Ertrag im Gelde von	90 » — »
und ein jährlicher reiner Ertrag von	28 » 20 »
woraus sich ein Capitalswerth ergibt pr.	567 » — »

Rubrik 7.

Von der Schätzung der Fischteiche.

§ 62.

Der Endzweck und der Nutzen, welcher bei der Teichwirthschaft beabsichtigt wird, gehört zwar, strenge genommen, dem Thierreiche an; weil aber zur künstlichen Erzielung des Fischnutzens ein bestimmter, mit Kostenaufwand angelegter und erhaltener Grund und Boden erfordert wird, so ist eigentlich dieser, und somit auch die Teichfischerei ein wirklicher Gegenstand der Güterschätzung. Von dieser Teichwirthschaft muß aber die Flußfischerei unterschieden werden, welche keinen künstlich hierzu vorgerichteten und angewiesenen Boden anspricht, und dort, wo sie als eine Gerechtsame bei einem Landgute vorkommt, so wie Jagd und Weiderecht unter den Regalien in Anschlag gebracht wird. Man unterscheidet in diesem Sinne auch die Fischerei durch die Bezeichnung als zahme oder wilde, und die erstere, welche nur in regelmäßig angelegten Fischteichen betrieben wird, ist es, von welcher hier gehandelt wird.

Fischteiche sind große, durch die Kunst verfertigte, und für die

Vermehrung und Aufzucht bestimmter Fischgattungen eingerichtete Wasserbehälter, in welchen man das Wasser nach Belieben sammeln und ablassen kann.

Teiche überhaupt, ohne eine kunstmäßige Besetzung mit zahmen Fischen, haben — insofern sie nicht anderweitig durch Schilf, Bewässerung öconomischer Gründe, Verwendung ihres Schlammes bei zeitweiliger Austrocknung einigen Vortheil gewähren, an und für sich gar keinen Werth, und auch dieser geht nur so weit unmittelbar aus denselben hervor, als ihr genanntes Product — das Schilf — einigen Nutzen gewährt; ihre indirecte Nützlichkeit durch Bewässerung, Schlamm u. dgl. wirkt unmittelbar nur auf andere Culturarten des Bodens ein, kann also kein Gegenstand der Schätzung bei dem Teichgrunde seyn. Verbindet sich in dem Teiche auch wirklich noch ein Nutzen durch den wilden Fischfang, so ist dieser die Folge eines Rechtes, dessen Ausübung, so wie bei der Flußfischerei, in der besagten Rubrik der Regalien in Anschlag zu kommen hat, mithin wird die Bodenfläche eines solchen Teiches selbst fast immerhin bei einer Schätzung als unproductiv zu betrachten seyn.

§. 63.

Die eigentlichen Fischteiche also allein sind es, deren Schätzung hier nach zweierlei verschiedenen Grundsätzen untersucht werden soll. Sie wurden nämlich nach älterem Herkommen gewöhnlich nicht umständlich nach ihrem wirklichen Nutzen geschätzt, sondern mit dem Erträgnisse der ackerbaren, zunächst liegenden Gründe verglichen. Gegen dieses Verfahren bei einer gerichtlichen Schätzung streiten jedoch nachstehende Einwendungen:

1. Es können zwar Teiche abgelassen, und dann als Aecker benützt werden, jedoch ist die Möglichkeit hierzu sehr häufig nicht vorhanden; theils verbietet dieses die natürliche Senkung in ihrer Lage und die in denselben vorhandenen vielen Wasserquellen, theils begründet sich ihre Existenz als Teich auf gesetzliche Rechte zu Gunsten von Wasserwerksinhabern; ebenso werden Teiche, abgesehen von ihrer Benützung auf die zahme oder künstliche Fischerei, auch nothwendig, um die Ueberschwemmung productiver Gründe durch das, nur mittelst dieser kostspielig angelegten Wasserhälter unschädlich zu machende Gewässer einer Gegend hindanzuhalten; endlich kann durch sie allein auch eine solche Aufstauung

des Wassers hervorgebracht werden, wodurch die Bewässerung weitläufiger, ohne dieselbe vielleicht steriler Wiesen möglich wird. Der Maßstab zu ihrer gerichtlichen Schätzung kann demnach billigerweise nicht nach dem Resultate einer Cultursart genommen werden, in welche sich Teiche aus natürlichen, gesetzlichen oder öconomischen Ursachen gar niemals umstalten lassen.

2. Nach den, in diesem Werke aufgestellten allgemeinen Grundsätzen soll jede Sache gerade so, wie sie wirklich ist, und nicht wie sie werden kann, abgeschätzt werden. Es kann demnach dem Abschätzer nicht zustehen, einen Teich darum als ein Feld zu schätzen, weil ein Feld aus demselben gemacht werden kann. Ohne genau in die Erhebung des Ertrages von einem Teiche hineinzugehen, ohne vorher den baaren Werth des Productes, so wie die hierauf nothwendigen Kosten rechnungsmäßig erforscht zu haben, kann er a priori aus der bloßen Beschaffenheit der Lage und der äußeren Verhältnisse unmöglich mit Bestimmtheit darüber absprechen, ob sich der wahre Werth des Teiches gegen jenen des Ackerlandes gleich verhalte, ob der erstere niedriger oder vielleicht höher sei, als jener des zunächst gelegenen Ackerlandes. Der Fehler, welcher begangen werden würde, wenn durch Parification mit den Aeckern ein höherer Werthanschlag erzielt würde, als welchen der Teichgrund wirklich besitzt, würde in dem Falle noch um desto empfindlicher werden, wenn eine oder die andere der oberwähnten Ursachen die Umstaltung des Teiches in Ackerland immerdar unmöglich machen.

3. Die Cassirung der Teiche muß auch da, wo sie Statt finden kann, immerhin als Resultat einer besondern Industrie angesehen werden, denn jede bisher auf einem Grunde nicht übliche, sondern ganz veränderte, mit neuen Auslagen verknüpfte Benützung desselben ist Industrie. Wer daher einen Teich cassirt, für einen andern Ablauf des Wassers sorgt, den Damm theilweise abreißt, und hierauf Mühe und baares Geld aufwendet, übt Industrie aus. Dagegen bilden die Kosten für den Fischwärter, für die Erhaltung der Dämme, für den Einsatz, die Wartung und das Ausfangen der Fische die eigentlichen Cultur- oder Bewirthschaftungskosten, welche auch hier, so wie in den vorausgegangenen Rubriken, berücksichtiget, erhoben und abgezogen werden müssen.

4. Endlich lehrt die Erfahrung, daß oft zwischen guten Aeckern

schlechte Teiche, oft aber zwischen schlechten Gründen die besten Teiche liegen; weil bei den letzteren, außer der Beschaffenheit der Sohle des Teiches, am meisten darauf ankommt, welche Bestandtheile das zufließende Wasser enthält und den Fischen zur Nahrung bringt. Es leuchtet also daraus ein, daß die Bedingnisse, welche die Güte und den Vorzug der Benutzung eines Grundstückes entweder als Ackerland, oder aber als Teich bestimmen, höchst different sind, und eine bloße oberflächliche Vergleichung zwischen beiden Benützungsarten bei einer Schätzung nicht zugegeben werden kann, bei welcher nach dem allgemeinen Grundsatze zuvörderst der Endzweck einer jeden Sache und das innere Vermögen, diesem Endzwecke zu entsprechen, untersucht und erhoben werden soll: (Nach §. 6.)

§. 64.

Die zweite, und nach dem eben erwähnten Grundsatze auch hier zu befolgende Verfahrungsart bei Schätzung der Teiche bleibt also die Erhebung ihres wirklichen reinen Nutzens aus dem Gesichtspuncte ihrer factischen Bewirthschaftung. Hierzu bedarf es:

1. Der Untersuchung des Zustandes und der Beschaffenheit eines jeden einzelnen Teiches.

2. Der Erhebung des wirklichen Ertrages von Teichen aus der Menge des erhaltenen Productes, dessen Localwerth, und dem Betrage der damit verbundenen Kostenabzüge; und

3. der verhältnißmäßigen Taxirung jedes einzelnen Teiches.

§. 65.

1. Um den Zustand und die Beschaffenheit eines Teiches zu erheben, muß: a) der Boden, b) das Wasser, c) der Damm und d) die bisherige Pflege und Behandlung des Teiches untersucht werden.

a) Der Boden gibt nicht nur das Lager, sondern auch den größten Theil der Nahrung für die Fische, er gibt noch überdieß den Behälter ab, in welchem das für die Fische unentbehrliche Wasser gesammelt und bewahret werden muß. Er soll daher in dieser Beziehung thonig und undurchlassend seyn; durch sandigen Untergrund versintert das Wasser zu schnell; ist bei demselben noch überdieß ein versäuerter Humus oder torfartige Substanzen beigemengt, so verursachen diese leicht Fäulniß des Wassers und Morast, wodurch die Fische absterben; sandiger

Boden hat überdieß nebst der Einsaugung noch den Fehler, daß er das Wasser zu rauh, und daher besonders für Streichteiche untauglich macht. Der Grund eines Teiches dient zugleich auch nebst dem Wasser zur Ernährung der Fische, daher soll er auch in dieser Hinsicht nicht zu mager und kraftlos seyn. In dieser Beziehung wird sich auf die Nahrungsfähigkeit des Bodens aus der Beschaffenheit der zunächst um den Teich liegenden Aecker und Wiesen mit einiger Wahrscheinlichkeit schließen lassen, denn er wird den Grad dieser Eigenschaft an dem Zustande der auf letzteren wachsenden Früchte und Gräser erkennen lassen. Dabei soll aber ein Teich auch so gelagert seyn, daß er nicht leicht verschlämmt werden könne, daß die herrschenden Winde quer über denselben wegstreichen und nicht das Wasser gerade gegen den Damm antreiben; er soll überdieß so viel möglich in einer Thalverengerung angelegt seyn, und sich vorwärts gegen das Wasser aufthun, um bei möglichst kurzen Dämmen einen hinlänglich großen Wasserspiegel zu besitzen.

b) Das Wasser ist gleichfalls sowohl als Aufenthaltsort der Fische, wie auch als Nahrung derselben anzusehen und hiernach zu beurtheilen. Als Aufenthaltsort der Fische betrachtet muß dasselbe einen hinreichenden und sichern Zufluß aus natürlichen Quellen besitzen, um den Teich im Sommer nicht minder vor dem Austrocknen, als im Winter vor dem Ausfrieren zu schützen, daher der bloße Einlauf von Regen- und Schneewasser für einen Fischteich nicht genügt, und die Gefahr des Abstehens der Fische in gewissen Jahreszeiten keineswegs beseitiget.

In soweit das Wasser zugleich als Nahrung für die Fische zu dienen hat, kommt ebenfalls auch die Beschaffenheit des zufließenden Wassers in Erwägung zu ziehen. Fauliges und saures Wasser ist allen Gattungen der Fische schädlich; ebenso wenig aber sagt ein hartes und kaltes Wasser den Fischen (mit Ausnahme der Forellen) zu, es enthält auch für dieselben zu wenig Nahrungstheile. Dagegen bietet jenes Wasser, welches durch Felder oder Wiesen allmählig durchdringt, oder durch Regengüsse aus Dörfern zugeschwemmt wird, und mit vielen Bestandtheilen des Düngers geschwängert ist, den Fischen die reichlichste Nahrung dar.

c) Der Damm muß sowohl das Wasser als auch die Fische in dem Teiche aufbehalten; wenn derselbe also schlecht beschaffen oder nicht haltbar genug angelegt ist, so verschwindet nicht nur der ganze Nutzen

der Fischrubrik, sondern die tieferliegenden Gründe werden auch den Ueberschwemmungen und der Verschlämmung Preis gegeben. Die Herstellung der schlecht angelegten oder verdorbenen Dämme ist daher absolute Nothwendigkeit, und muß sonach bei der Werthveranschlagung des Teiches in genaue Erwägung gezogen werden, wenn der Damm bei der, hierauf mit vorzüglicher Sorgfalt zu richtenden Ocularinspection in schlechtem Zustande befunden wird.

Nach dem Material, aus welchem die Dämme erbaut werden, unterscheidet man Erddämme, Schuttdämme oder gemauerte Dämme. Je näher an Ort und Stelle im Boden das nöthige Material angetroffen wird, welches zur Anlage und ferneren Erhaltung dauerhafter, der Gewalt des Wassers gehörig widerstehender Dämme nothwendig wird, einen desto höheren Werth hat der Teich, je entfernter und kostspieliger dessen Herbeischaffung ist, desto tiefer sinkt dieser.

Zu den Dämmen müssen auch noch die Wasserabzüge gerechnet werden, denn sie sind ebenso unerläßlich wie jene, um einen Teich auf Fischerei benützen zu können. Sie müssen nicht nur dauerhaft und zweckmäßig angelegt, sondern auch hinreichend geräumig seyn, um den Wasservorrath nach Bedarf ablassen und vergrößern, außerdem aber auch die überflüssige und schädliche Wassermenge gefahrlos ableiten zu können.

d) Die bisherige Pflege und Behandlung des Teiches hat, so wie bei jeder, auf einer industriöseren Cultur des Bodens basirten Rubrik, einen großen Einfluß auf seinen Werth; denn bei einem vernachlässigten Teiche verursacht die Wiederherstellung der Dämme, die Ausrottung des Schilfes, die Ausschlagung und Wegschaffung des überflüssigen Schlammes, der den Teich seichter und das Wasser für die Fische schädlich macht, die Herstellung der verrotteten Zu- und Abflußgräben, des Zapfens und der Rechen so beträchtliche Auslagen, daß ein solcher Teich auch bei dem besten Boden und Wasser nur in einen sehr geringen Werthanschlag kommen kann, weil er in diesem schlechten Zustande seiner Erhaltung wenig nützt, und erst durch die hierauf zu verwendenden Unkosten wieder nutzbar wird.

§. 66.

2. Wenn die natürliche Beschaffenheit und der Zustand des Tei-

ches, somit sein in der absoluten Nutzbarkeit bestehender innerer Nutzen erhoben worden ist, so muß aber auch sein wirklicher Ertrag nach der Menge des gelieferten Productes, nach dessen Werthe im Gelde und nach der Größe der Kosten und Auslagen, welche mit dessen nachhältiger Gewinnung nothwendig verbunden sind, ausgemittelt werden. Im Allgemeinen betrachtet, beruht das Verfahren des Abschätzers auch hierbei auf denselben Grundsätzen, welche bei den vorhergegangenen Rubriken, und am ausführlichsten bei dem Ackerlande aufgestellt worden sind.

Es hängt von den Umständen ab, unter welchen sich der Abschätzer bei jedem einzelnen vorkommenden Falle befindet, ob er sich zur Schätzung des Ertrages der Fischteiche des Rechnungsdurchschnittes bedienen, oder ob er den reinen Werth derselben durch einen vernünftigen Ueberschlag als Kunstverständiger bestimmen müsse.

§. 67.

Die Schätzung des Werthes der Fischteiche nach dem Rechnungsdurchschnitte kann mit Verläßlichkeit nur in jenen Fällen angewendet werden, wo sich mehrjährige, genau und umständlich geführte Natural- und Geldrechnungen über diese Rubrik vorfinden. Diese Rechnungen müssen aber mehrjährig seyn, einmal weil sich die Größe des Ertrages so wie der Preis der Fische nicht in allen Jahren gleich stellt, mithin auch hierbei so wie bei den übrigen Rubriken ein Durchschnitt gezogen werden muß, dann aber auch noch insbesondere, weil die Fische ihr verkäufliches Alter nicht in einem, sondern erst in 5 bis 6 Jahren erreichen, mithin eine eben so lange Periode zum Maßstabe des Nutzens angenommen werden muß. Aus diesen Rechnungen muß jedoch nicht bloß hervorgehen, wie viel in jedem der gedachten Jahre an Fischen wirklich ausgefangen, wie viel Geld für die verkauften Fische eingegangen ist, (wozu noch dasjenige Quantum gezählt und zu Gelde angeschlagen werden muß, welches auf herrschaftliches Consumo oder Deputate für Beamte verbraucht worden ist) sondern es muß aus denselben auch deutlich zu erheben seyn, welche baaren Kosten jährlich die Erhaltung des Personalstandes zur Pflege der Fischteiche, der Fang, die Aufbewahrung der Fische bis zu ihrem Verkaufe, dann die Erhaltung des Teichgrundes in gutem Zustande erfordern, um auch aus den

Summen dieser sämmtlichen Kosten aus mehreren Jahren einen mittleren Durchschnitt zu ziehen, und diesen von dem Ertrage abzuschlagen.

Dieser Weg zur Abschätzung des Werthes der Fischteiche hat dort, wo sich durch genügende Rechnungsbehelfe die Möglichkeit zeigt, denselben einzuschlagen, den doppelten Vortheil einer wesentlichen Erleichterung für den Abschätzer, dann der beruhigenden Ueberzeugung für sich, daß auf demselben der wirkliche Thatbestand, das Factum am sichersten erreicht werden wird; nur darf es dabei an genauer Beurtheilung nicht fehlen, damit insbesondere die Erhaltungskosten der Dämme, Gerinne, Ein- und Ablaufgräben u. d. gl. als Baulichkeiten, welche nicht selten Elementarzerstörungen unterworfen sind, und überhaupt in ihrem erforderlichen Aufwande sich nicht alljährlich gleich bleiben, mit Berücksichtigung der Localumstände und ihrer Solidität aus einer hinlänglichen Periode erhoben werden.

§. 68.

Wenn es aber an ordentlichen Rechnungen aus einer zureichenden Reihe von Jahren gebricht, so müssen den Abschätzer, welcher hier als Kunstverständiger seinen Ausspruch zu fällen hat, nachstehende Untersuchungen leiten:

a) In diesem Falle sind die im §. 65 angegebenen Eigenschaften der abzuschätzenden Teiche mit einer um desto größeren Genauigkeit und Sorgfalt zu erforschen, um hieraus nicht nur das Erträgniß derselben im Allgemeinen, sondern auch das Verhältniß der einzelnen Teiche gegen einander beurtheilen und bemessen zu können.

b) Der Abschätzer muß sich in Erinnerung bringen, daß zum Behufe einer nachhältigen zahmen Fischerei der Nutzen nicht aus jedem einzelnen Teiche an und für sich allein gezogen werden kann, sondern daß hierzu dreierlei Gattungen von Teichen vorhanden seyn müssen: Streich- oder Leichteiche, in welchen die nöthige Fischbrut erzeugt wird, — Streckteiche, in welche die jungen Fische im nächsten Jahre übersetzt, und darin bis zum erreichten Alter von drei Jahren genährt und herangezogen werden, endlich Satz- oder Hauptteiche, in welchen sie noch ferner durch zwei oder drei Jahre bis zu ihrer wirklichen Benützung sich auszubilden haben. Es ist also hierbei,

c) die angemessene Beschaffenheit und Größe jedes einzelnen Teiches zu seiner Bestimmung auf eine oder die andere Art seiner Verwen-

dung zu untersuchen, die Größe des Einsatzes in einem jeden derselben zu erforschen, das Alter, in welchem die Ausfangung und der Verkauf der Fische zu geschehen pflegt, zu erheben, und sonach die Menge des Erzeugnisses auf die ganze Fläche des Teichgrundes — mit Inbegriff der Streich- und Streckteiche — und zugleich auf die Anzahl der Jahre bis zum Ausfangen der Fische zu theilen.

d) Geben sonach die Rechnungen, oder in Ermanglung deren richtiger Angabe aus einer hinreichenden Periode, die gemachten Erhebungen über die Größe der Besetzung einer jeden Gattung von Teichen den Maßstab zur Bestimmung an die Hand, welches Quantum an Fischen — dem Gewichte nach — als Mittelertrag der ganzen Teichfläche nach einem gewissen Alter anzusprechen sey, so wird der Verkaufspreis dieser Fische erhoben, und mit dem angeschätzten Natural-Ertrage verglichen. Dieser Preis modificirt sich theils durch die Qualität der Fische, theils durch die Leichtigkeit des Absatzes, muß aber jedenfalls geringer genommen werden, als er auf dem nächsten Marktorte zu stehen kommt, weil nicht nur die Transportkosten, sondern auch der Umstand zu berücksichtigen ist, daß Händler nur durch einen wohlfeileren Einkaufspreis bewogen werden können, Fische zur Zeit ihres Ausfangens aus den Teichen im Herbste, wo ihr Preis ohnehin immer am niedrigsten zu stehen pflegt, in größerer Menge abzunehmen, das Aufbewahren der Fische aber in Behältern bis zu einem Zeitpuncte ihres höheren Werthes ein Gegenstand der Speculation ist, deren Gewinn oft auch durch das Abstehen der Fische aufgewogen wird.

e) Muß bei dieser Veranschlagung der producirten Fische zu Gelde das gesammte Erzeugniß derselben, wie solches nach den oben unter c angegebenen Grundsätzen ausgemittelt worden ist, aufgenommen und zum Ertrage gezogen werden, weil weder das herrschaftliche Consumo, noch die Abgabe von Deputaten an Beamte unter die nothwendigen öconomischen Bewirthschaftungskosten gezählt werden kann, sondern die Deputate — wie bei dem Ackerlande unter §. 34 gezeigt wurde — so wie auch der Gehalt der Beamten ihre Aufrechnung unter den allgemeinen Regiekosten des Landgutes zu finden haben.

f) Die ausgefischten Teiche pflegen fast jedesmal, der nothwendigen Restaurirung ihres Bodens wegen, nach ausgeschlagenem Schlamme ein Jahr mit irgend einer Gattung von Früchten — gewöhnlich Ge-

treidearten oder Hirse — bestellt, dann mit solchen Pflanzen besät zu werden, welche nicht mehr abgeerntet, sondern zur Nahrung für die Fische bei dem Wiederanlassen des Teiches gewidmet werden. Es ist demnach zu erheben, welche Gattung von Früchten in solchen abgelassenen Teichen angebaut zu werden pflege, welchen Natural-Ertrag dieselben abwerfen, welches der Localpreis für denselben sei (nach den dießfälligen Vorschriften bei dem Ackerlande) und endlich wie groß die Fläche im Durchschnitt der Jahre anzunehmen sei, welche von dem abgelassenen Teichgrunde mit solchen Früchten bestellt wird?

§. 69.

Ist der gesammte Nutzen der Teiche nach dieser hier vorgezeichneten Verfahrungsart theils erhoben, theils kunstverständig ausgemittelt worden, so sind die nöthigen Bewirthschaftungskosten nach den hierüber bereits verhandelten Grundsätzen zu bestimmen, und nach ihrem Werthe im Gelde auszudrücken. Diese bestehen:

a) In dem Lohne und Deputate des Fischwärters, wo ein solcher ausschließlich zur Wartung der Fische und Aufsicht auf die Teiche gehalten wird, oder im Falle, als derselbe zugleich irgend eine anderweitige Nebenbestimmung hat, wird von seinen Geld- und Naturalbezügen ein solcher Theil bei der Rubrik des Fischnutzens zur Ausgabe vorgeschrieben, welcher mit der Art seiner doppelseitigen Verwendung im Verhältnisse steht.

b) In den Auslagen auf Taglöhner, Fuhren und Erhaltung der Requisiten, welche die Fischerei sowohl bei den Streck- und Streichteichen verursacht, wie auch bei größeren Teichen wegen Unzulänglichheit des Fischwärters bei dem Aufeisen im Winter auf Taglöhner erforderlich werden.

c) Die Kosten für die Bearbeitung des Bodens, die Besamung, Ernte und Dreschergebühr bei jenem Theil des Teichgrundes, welcher mit Früchten bestellt wird, wie auch die Auslagen auf die Unterbringung und den Samen derjenigen Pflanzen, welche nicht geerntet, sondern zum Behufe der Nahrung für die Fische gebaut werden.

d) Die durchschnittweisen Auslagen auf die Erhaltung der Dämme, Schleußen, Abzugsgräben u. dgl., wozu jedoch die Unkosten für das Reinigen der Teiche vom Schlamme nicht gezählt werden dürfen, weil die-

ser Schlamm als ein werthvolles Düngungsmittel für die Felder die dießfälligen Auslagen hinreichend compensirt.

§. 70.

3. Durch Vergleichung des im Gelde ausgemittelten rohen Ertrages einer ganzen Teichwirthschaft mit der Summe der, nach den vorstehenden Rücksichten — laut §. 69 — bemessenen nöthigen Auslagen ergibt sich der reine Werth dieser ganzen Rubrik während der vollen Dauer jener Periode, welche für die Erzeugung und Heranziehung verkäuflicher Fische erhoben worden ist; mithin wird die Theilung dieses ausgemittelten reinen Ertragswerthes durch dieselbe Anzahl der Jahre erst den reinen Nutzen bestimmen, welchen die zu schätzende Teichfläche eigentlich abwirft, und theilt man auch diesen wieder durch die Anzahl der Joche, aus welchen der Arealumfang dieser Rubrik besteht, so geht daraus der mittlere Ertragswerth eines Joches hervor, welcher zu Capital erhoben, den wahren Grundwerth — jedoch in einem mittleren Durchschnitte ohne Rücksicht auf einzelne bessere oder schlechtere Theile desselben — enthält. In einem Beispiele angenommen sollen 50 Joch Teiche bei sechsjähriger Bewirthschaftung an Fisch- und einmaliger Körnernutzung zum zwölften Theile ihres Areals 5000 fl. Bruto-Ertrag abwerfen, die Bewirthschaftungskosten aber während derselben Periode 2000 fl. betragen, so besteht der reine Ertrag dieser Teichfläche während sechs Jahren in 3000 fl., hiervon entfallen auf ein Jahr 500 fl., und diese, auf 1 Joch ausgeschlagen oder mit 50 getheilt, geben ein Netto-Erträgniß auf 1 Joch und Jahr von 10 fl., mithin einen Capitalswerth von 200 fl.

Das vorliegende Resultat der Berechnung gibt somit den Maßstab an die Hand, nach welchem die verhältnißmäßige Taxation eines jeden einzelnen Teiches zu geschehen hat; denn es wäre ein gleich großer Fehler, wenn man einen Teich eben so hoch wie den andern schätzen, als wenn man Streck- und Streichteiche deßwegen gar nicht in den Ertragsanschlag bringen wollte, weil dieselben nicht unmittelbar das verkäufliche Product liefern. Da nämlich, dem allgemeinen Grundsatze gemäß, jede Sache nach ihrem wahren inneren Werthe geschätzt werden soll, so kann das bisherige Erträgniß als eine wirkliche Thatsache zwar einen Maßstab zur Taxe, nicht aber die Taxe selbst bestimmen.

Auch die Streich- und Streckteiche gewähren einen wirklichen

Nutzen, indem in ihnen die Fische vermehrt und herangezogen werden, damit sie später in den Hauptteichen ihre vollständige Ausbildung erlangen können; sie sind zur Erzielung des Nutzens der Fischerei nothwendig und unentbehrlich, und haben somit auch ihren bestimmten Werth, sind also auch nach dem im §. 22 ausgedrückten Grundsatze für sich allein zu schätzen.

Diesemnach ist der Werth eines jeden einzelnen Teiches — mit Bedachtnahme auf den, nach der obengezeigten Verfahrungsweise erhobenen allgemeinen Maßstab des Gesammtwerthes aller, bei einem Gute vorhandenen Teiche — für sich allein nach jenen Eigenschaften, welche im §. 65 aufgeführt sind, und seinen Zustand characterisiren, zu classificiren, und in dem Verhältnisse zu dem allgemeinen Maßstabe dergestalt höher oder niedriger anzuschlagen, daß die Summe der Particular-Schätzung der einzelnen Teiche jenem Betrage gleich komme, welcher als der Gesammtwerth der ganzen Rubrik auf dem hier gezeigten Wege der Erhebung ausgemittelt worden ist.

Wären sonach, dem jenseitigen Beispiele zu Folge, 50 Joch Teiche bei einem Landgute mit einem durchschnittweisen Capitalswerthe von 200 fl. pr. Joch, oder einem Gesammtwerthe von 10,000 fl. angeschlagen worden, von diesen aber 20 Joch von der besten, 20 von mittlerer und 10 Joch von schlechter Beschaffenheit ihrer Grundeigenschaft, Lage, Qualität des Wassers oder des Grades ihrer bisherigen Pflege und Erhaltung wegen erkannt worden, so wird das Hauptresultat der Gesammtschätzung dieser Rubrik sich gleich bleiben, wenn 20 Joch zu 300 fl. — 20 Joch zu 150 fl. — und 10 Joch zu 100 fl. — Capitalswerth angeschlagen werden, wodurch die 20 Joch erster Classe 6000 fl., jene der zweiten 3000 fl. und die 10 Joch der dritten Classe 1000 fl., alle 50 Joch zusammen also wieder obigen Capitalswerth von 10,000 fl. enthalten werden.

Rubrik. 8.

Von der Schätzung der Waldungen.

§. 71.

Wenn es sich hier darum handelt, zu untersuchen, nach welchen Grundsätzen der Abschätzer zu verfahren habe, um den wahren Werth

der, bei einem abzuschätzenden Landgute vorkommenden Waldungen genau, sachrichtig, und doch auch ohne zu complicirte Weitläufigkeit zu taxiren: so ist es unerläßlich, daß derselbe — wenn er schon gerade kein practisch erfahrener Forstmann ist; doch selbst eine möglichst klare, theoretische Uebersicht von der Forstwissenschaft in ihren Hauptbeziehungen besitze, um einen, bei Einbeziehung erheblicher Waldflächen in eine gerichtliche Schätzung ohnehin stets zugetheilten practischen Forstkundigen zur Befolgung eines solchen Vorganges in seinen Naturalertrags-Aussprüchen leiten und hinweisen zu können, wodurch die Tendenz dieser Abschätzungen am verläßlichsten, und zugleich am einfachsten erreicht werden kann.

Der Waldboden macht auf denjenigen Gütern, worauf er in ansehnlicher Ausdehnung vorkommt, einen der schwierigsten Gegenstände der Abschätzung aus; er bildet unter manchen Localverhältnissen das erheblichste Gefäll einer Gutsbesitzung, wenn schon, intensiv betrachtet, der Capitalswerth des Grundes und Bodens selbst fast bei keiner andern Culturart in so geringen Anschlag kommt. Dagegen concurrirt bei dem Walde in vorherrschendem Maße der Werth der Bäume, d. i. des Holzes als Product, mit jenem des Grundes selbst, und es ist nicht möglich, den Werth dieser beiden Objecte abgesondert für sich allein zu bestimmen, indem der eine wie der andere zugleich in der Taxe enthalten seyn muß. Eben so wenig läßt sich hierbei jemals eine ganz mathematische Gewißheit in der Angabe des Holzwerthes denken; und doch ist jede geringe Abweichung von dem wahren Werthe äußerst wichtig, da die Wälder gewöhnlich sehr weite Flächen einnehmen, und daher auch kleine Irrungen, in Bezug auf das Ganze, einen großen Unterschied ausmachen. Die Forstkunde wird zwar in neuerer Zeit dergestalt wissenschaftlich und gründlich gelehrt und betrieben, daß nicht nur eine systematische Eintheilung und Bewirthschaftung der Forste nebst der Führung zweckmäßiger Register und Forstrechnungen, wenn schon nicht allenthalben, doch auf vielen Landgütern bereits organisirt worden ist, sondern auch dem Abschätzungsgeschäfte selbst rationell gebildete Forstmänner aus der Classe der Practiker fast aller Orten zu Hülfe kommen werden. Demungeachtet bleibt es für die Tendenz dieser Abschätzungen nach ihrer besondern Eigenthümlichkeit immer gleich wichtig, dem Verfahren dieser beigezogenen Kunstverständigen genau diejenige Richtung zu geben, welche nothwendig im

Auge behalten werden muß, wenn dasjenige Resultat erreicht werden soll, welches in den allgemeinen Grundsätzen dieser Abhandlung als Zweck der gerichtlichen Abschätzungen erörtert worden ist.

Es wird die rationelle Beurtheilung derjenigen, welche, ohne empirische Kunstverständige im Forstfache zu seyn, dergleichen Abschätzungen zu leiten und die Schätzungselaborate auszuarbeiten haben, wesentlich befördern, wenn sie der Mühe sich unterziehen, die scharfsinnigen Erfahrungen und Theorien der besten Forstkundigen neuerer Zeit aus den Schriften derselben wenigstens einigermaßen kennen zu lernen; denn seit der erste Begründer einer wissenschaftlichen Forstlehre, von Burgsdorf, den Beobachtungsgeist für dieses Fach rege gemacht hat, sind durch Hennert, Jaitter, Hartig und vorzüglich Cotta im Auslande, in neuester Zeit aber durch Schmidt und Winkler in Oesterreich selbst über die Taxation der Waldungen so wichtige, gehaltvolle und lichtverbreitende Abhandlungen geliefert worden, von welchen besonders die letztere des Prof. Winkler am k. k. Forstinstitute zu Mariabrunn nach den mit dem zu früh verstorbenen Professor Hundeshagen vor ihrer gänzlichen Entwickelung zu Grabe gegangenen, äußerst scharfsinnigen Auffassungen bearbeitete Taxationsmethode so manches Analoge mit dem Zwecke gerichtlicher Güterschätzungen gemein hat, daß es gewiß Keinen gereuen wird, das letztgenannte Werk selbst genau durchzustudiren, der sich mit dem wahren Geiste der Waldertragsbestimmung vertraut machen will. Aus dieser Rücksicht, und weil in Prof. Winkler's gründlicher Abhandlung zugleich auch das Vorzüglichste dessen mit enthalten ist, was die bewährtesten Forstschriftsteller der jüngst vergangenen Zeit, und unter denselben am ausführlichsten Cotta, über Forsttaxations-Systeme gelehrt und aufgestellt haben, wird es die Tendenz der gegenwärtigen Abhandlung nothwendig machen, die leitenden Grundsätze und das Verfahren bei der Waldtaxation in dem Geiste zu entwickeln und zu prüfen, in welchem dasselbe von Prof. Winkler aufgefaßt worden ist, vorher aber doch auch Einiges von den Methoden zu erwähnen, nach welchen derselbe Gegenstand vor 36 Jahren von dem ersten Verfasser der vorliegenden Abhandlung, Herrn Ritter von Jordan, für die damalige Epoche keineswegs unverdienstlich und gehaltlos betrachtet worden ist.

§. 72.

Es läßt sich hier vor Allem die nothwendige Frage aufwerfen:

Welchet Werth — im Allgemeinen genommen — kann Wäldern in einem gewissen Momente der Zeit, wo selbe aus der Hand des einen Besitzers in jene eines andern übergehen sollen, d. h. wo sie ein Gegenstand der Abschätzung sind, beigemessen werden, um dadurch weder den einen noch den andern Theil zu begünstigen oder zu beeinträchtigen, und wie muß dieser Werth bestimmt werden, ohne hierbei auf die Principien der Theorie zu einer künftig möglichen höheren oder industriöseren Benützung, bloß nach dem Factum ihres gegenwärtigen Befundes, zu reflectiren?

Diese Fundamentalfrage erscheint gerade bei den Waldungen mehr als bei irgend einer andern Rubrik von Wichtigkeit, und zu ihrer richtigen Lösung muß die, dem rationellen Forstkundigen zwar verdienstliche, aber hier keineswegs Anwendung leidende Vermengung einer, den Ertrag höher modificirenden Eintheilung, Benützung oder künstlich verbessernden Forstgebahrung in seine Ertragsanschläge nothwendig hintangehalten werden, um nicht gegen den allgemeinen Grundsatz anstatt des Werthes, welcher derzeit wirklich in dem Objecte eines Forstgrundes liegt, denjenigen zu subsumiren, welchen derselbe nach theoretischen Grundsätzen und bei besserer Bewirthschaftung, als der gegenwärtig angetroffenen, in der Folge erhalten kann, folglich in den Fehler einer zu hohen Schätzung zu verfallen.

§. 73.

Herr Ritter von Jordan findet ganz richtig die Aufnahme und Verfassung umständlicher Forstkarten unter den jetzigen Verhältnissen in den österreichischen Erbländern überflüssig, und nur in dem, jetzt kaum mehr vorauszusetzenden Falle bei gerichtlichen Schätzungen nothwendig, wenn die Richtigkeit der Catastralausmaß mit Grund bestritten werden könnte. Ebenso verwerflich scheint ihm das Abzählen aller Bäume in einem Forste zu seyn, um aus denselben den Naturalertrag bestimmen zu können, da hierzu ein unverhältnißmäßiger Aufwand an Zeit und Kosten erfordert wird, ohne hierdurch eine mathematische Gewißheit zu erreichen. Es darf hier noch zur Bewährung der Unanwendbarkeit dieses Verfahrens beigefügt werden, daß eine Abzählung der wirklich vorhandenen Stämme, um aus denselben auf die Größe des Ertrags schließen zu können, doch nur in den haubaren Beständen eines Forstes vorgenommen werden kann; denn welcher Maßstab ließe sich in allen übrigen

Altersabtheilungen dafür aufstellen, da es nach Freiherr von Kriegelstein's gründlichen Beleuchtungen bekannt ist, daß z. B. der Bestand eines gut geschlossenen Rothbuchenmaißes von 1 bis 8 Jahren auf 1 N. Oe. Joche 300,000 Stücke, im 20jährigen Alter nur mehr 150,000 bis 100,000 Holzpflanzen enthält, in 80 bis 90jährigem Bestande aber bis auf 6—800 Stämme herabsinkt.

Für unnöthige Weitläufigkeiten erklärt Herr Ritter von Jordan mit demselben Rechte nebst der geometrischen Aufnahme, Zeichnung und Eintheilung des Waldes auch noch die Berechnung des Holzes nach Kubikfüßen, die Abschätzung durch Holzschlagen u. dgl., weil es sich hier nicht um Eintheilung zukünftiger, forstmäßiger Behandlung des Waldes handelt, wobei dessen künftige, immer gleichförmige Benützung erhoben werden soll, sondern bloß der gegenwärtige absolute Werth des Waldes zu bestimmen ist. Eben deßwegen soll eine gerichtliche Schätzung, ohne auf Hypothesen eines künftigen möglichen Zustandes eines Waldes abzuirren, sich bloß mit Untersuchung des Nutzens beschäftigen, welchen der Wald in seinem dermaligen Zustande wirklich abwirft. Dazu findet derselbe drei Methoden anwendbar:

1. Bloß den Grund und Boden zu schätzen.

2. Bloß das vorhandene Holz, wie es steht, zu taxiren; oder

3. aus dem dermaligen Holzstande die jährliche Erzeugung des Holzes und die Nebennutzungen zu erheben, und nach Abzug der Forstauslagen zu Capital anzuschlagen.

§. 74.

1. Die erste Methode, einen Wald zu schätzen, besteht in der Schätzung des bloßen Grund und Bodens. Es wird nämlich die Lage und Erdart des Waldes untersucht, die Anzahl der Jahre der daraufstehenden Bäume mit ihrem bisherigen Wachsthume verglichen, und hiernach das Joch Waldes höher oder niedriger nach seinem inneren Werthe angeschlagen.

Bei dieser Methode kommt nur der wahre, innere Werth des Waldbodens in Anschlag, und der Werth des daraufstehenden Holzes ist in solchem schon enthalten, weil bei gutem Boden und gutem Wachsthume des Holzes der Werth höher angeschlagen wird. Nebstdem ist diese Schätzung permanent, weil weder üble Wirthschaft im Holzschlagen, noch Windbrüche, noch Verhaue in Kriegszeiten, noch Waldfeuer und

derlei nicht ungewöhnliche Waldschäden an diesem Werthe etwas ändern, indem der Grund und Boden der nämliche bleibt.

Allein so sehr auch bei den Schätzungen im Allgemeinen als Grundsatz aufgestellt worden ist, daß die bisherige Benützung der Grundstücke als ein Factum, die innere Beschaffenheit des Grundes und Bodens aber als Wesenheit der Schätzung anzusehen sei, so ist derselbe doch auf die vorliegende Rubrik der Waldungen darum nicht ganz anwendbar, weil der Wald aus dem Werthe des Bodens und dem Werthe des darauf stehenden Holzes zusammengesetzt ist. Denn ein noch so schlechter, aber schlagbarer Wald ist mehr werth — im Sinne einer zeitweiligen Abschätzung — als ein junger Anflug auf dem besten Boden, der aber erst in einem Jahrhundert schlagbar wird; denn wenn gleich der zweite nach hundert Jahren noch einmal so viel werth seyn wird, der geringere Nutzen des erstern aber dem Besitzer um hundert Jahre früher zu Theil wird, so übertrifft derselbe doch mehr als doppelt so hoch durch den Werth der Zinsen während dieser ganzen Periode den höheren, aber erst nach Ablauf derselben zu erreichenden Nutzen. Wollte man aber nach der Hochstämmigkeit des bereits vorhandenen Holzes den Waldboden höher anschlagen, so wäre dieses nicht nur eine gänzliche Abweichung von der angenommenen Methode, sondern würde auch die größte Unverläßlichkeit erzeugen, indem nun unbekannt bliebe, ob der höhere Anschlag einer Waldstrecke der Güte des Bodens, oder aber der nahen Schlagbarkeit des Holzes zuzueignen ist. Eben dadurch würde mancher gute Boden mit jungem, gutem Anfluge gering, mancher schlechte Boden mit schlechtem, aber bereits schlagbarem Holze höher geschätzt, und dadurch der Endzweck dieser Methode gänzlich verfehlt werden, indem dieselbe sich die Aufgabe gesetzt hat, einen nicht bloß zeitweiligen, nach Umständen wandelbaren, sondern einen permanenten, in der Substanz des Bodens selbst liegenden Werth aufzusuchen und zu bestimmen.

§. 75.

2. Theils mathematische Berechnungen, theils ein gut eingeübtes Augenmaß haben es dahin gebracht, daß geschickte Forstbeamte ziemlich genau zu bestimmen wissen, wie viel Holz eine jede Waldgegend, so wie sie dermal bestanden ist, wirklich enthalte, welches sie eigentlich das Holzschätzen nennen. Da nun die Nutzbarkeit eines Waldes vorzüglich im Holze besteht, so wollen Manche den Werth eines Waldes dadurch

bestimmt wissen, daß die Menge des vorhandenen Holzes zu Geld als Capital angeschlagen werde. Es wird nämlich das Holz einer jeden Waldgegend mathematisch berechnet, oder nach dem Augenmaße bestimmt, die auf solche Art gefundene Anzahl der Klaftern nach den mittleren Verkaufspreisen über Abzug der Auslagen zu Geld angeschlagen, und solches als Capitalswerth der Waldungen angesehen.

Diese Methode scheint für gerichtliche Schätzungen die angemessenste zu seyn, weil sie den Werth des Waldes bestimmt, wie er da steht, und keine Rücksicht auf den künftigen Zustand desselben, sondern nur auf den gegenwärtigen nimmt. Jeder Käufer oder sonstige Uebernehmer des Landgutes empfängt hierdurch die Waldungen in einem Werthe, welchen sie wirklich in sich enthalten, denn er darf solche nur ganz abschlagen lassen, um das Capital auf der Stelle heraus zu erhalten, welches er für den Wald zahlen mußte, und hat daher für den Wald gerade so viel, als er wirklich werth ist, bezahlt.

Allein so viel Wahrscheinlichkeit auch in diesen Gründen zu liegen scheint, so werden dieselben doch durch nachstehende Betrachtungen widerlegt:

a) Wenn gleich jede Sache, wie sie liegt und steht, geschätzt werden soll, so muß doch auf den Endzweck, welchen jede Rubrik eines Landgutes hat, nothwendig gesehen werden, wenn ihr Werth zu bestimmen ist. Es wurde schon im §. 6 gezeigt, daß die Untersuchung der Qualität einer jeden zu taxirenden Sache, und ihr inneres Vermögen, diesem Endzwecke zu entsprechen, geprüft werde. Der Endzweck eines Waldes aber ist offenbar kein anderer, als zu den mannigfaltigen Wirthschaftsbedürfnissen den jährlich nöthigen Holzbedarf nachhältig zu liefern, und nach Verhältniß seiner Ausdehnung auch zum baren Holzverkaufe ein bestimmtes Quantum fortwährend zu verschaffen.

Wenn nun nach obiger Regel das innere Vermögen, ihrem Endzwecke zu entsprechen, bei den Wäldern geprüft werden soll, so frägt es sich ganz natürlich:

Enthalten die zu taxirenden Waldungen das jährlich zu den Wirthschaftsbedürfnissen erforderliche Holz, und wie viel erübrigt dann noch zum Verkaufe? Will man diese Fragen beantworten, so muß ganz natürlich auch der künftige Stand der Waldungen in Erwägung gezogen, und daher nicht bloß erhoben werden, wie viel Holz erhalten werde,

wenn der ganze Wald abgeschlagen würde, sondern: wie viel Holz jährlich zum Wirthschaftsbedarf und zum Verkaufe geschlagen werden könne? In diesem letztern besteht demnach die Qualität und Nutzbarkeit der Waldungen, daher nicht der platte, dermalige Holzbestand, sondern das Vermögen der Waldungen, den jährlichen Wirthschaftsbedürfnissen und einer fortdauernden Einnahme Genüge zu leisten, der Maßstab der Wäldertaxation seyn muß.

b) Man kann niemals eine außerordentliche, viel weniger eine zerstörende Benützung einer Rubrik zur Grundlage der Taxation machen; das gänzliche Schlagen der sämmtlichen Waldungen auf einem Landgute aber wäre nicht nur eine außerordentliche, sondern auch eine verderbliche und unerlaubte Benützungsart, — verderblich, weil hierdurch die ganze Waldnutzung auf eine solche Reihe von Jahren, als die darauf vorhandenen Holzgattungen bis zur Erreichung ihrer künftigen Schlagbarkeit von der Zeit ihres ersten Keimens an bedürfen, gehemmt, und dem Gutsbesitzer die Last, den jährlichen Holzbedarf für bares Geld beischaffen, und oft von weitem her zuführen zu müssen, aufgebürdet, überdieß auch in den meisten Fällen die gänzliche Zerstörung des Grundes, wenigstens in Rücksicht auf seine Benützung als Wald durch natürliche Reproducirung von Forstpflanzen herbeigeführt würde, — unerlaubt aber, weil übertriebene Holzschläge bei dem immer zunehmenden Holzmangel dem allgemeinen Besten nachtheilig sind, und daher der Staat selbst solche nicht gestatten kann. Wohl darf also eine solche Benützungsart der Waldungen nicht zum Maßstabe der Taxation angenommen werden, welche nicht nur außerordentlich und dem natürlichen Endzwecke der Waldungen widersprechend, sondern sogar verderblich und unerlaubt ist.

c) Wenn das vorhandene Holz ohne weiters, wie es steht, angeschlagen wird, so muß der Anschlag des ganzen Gutes meistens zu hoch ausfallen; denn wenn der Käufer oder Uebernehmer des Gutes sein Capital herausbekommen wollte, so müßte er die gesammten Waldungen schlagen lassen, und dann wird in den künftigen Jahren die Zufuhr des Holzes um desto größere Summen kosten, je größer die Entlegenheit der benachbarten Wälder und die Menge des eigenen Holzbedarfs ist; er wird überdieß für die ganze Folgezeit die Summe der auf dem Waldboden haftenden Steuern und sonstigen Lasten zu bestreiten haben, ohne

dafür durch die geringste Nutzung desselben entschädigt zu werden, und dennoch würde er zu einer solchen Abtreibung der gesammten vorhandenen Holzmasse gezwungen seyn, wenn er sein ausgelegtes Capital ganz vergütet haben will, weil der Zuwachs des Holzes durch die Abwartung des gehörigen Alters 2, 2½ höchstens 3 Procent beträgt, während der Zinsenfuß für pragmaticalisch versicherte Capitalien sich doch auf 5 Procent belauft.

d) Wirft sich endlich bei dieser Methode die Frage auf: Wie soll junger Anflug, der noch kein Bürdelholz, viel weniger Stammholz enthält, geschätzt werden? — Als bloßer Grund und Boden nicht, denn dieß lauft nicht nur gegen diese Methode, sondern führt zu der ersten, im vorigen §. untersuchten Methode, deren Unstatthaftigkeit für gerichtliche Schätzungen bereits nachgewiesen worden ist; als künftiges Nutzholz aber den Anflug dadurch zu schätzen, daß man das nach erreichtem vollständigem Wachsthume anzuhoffende Holz auf die Anzahl der Jahre des Wachsthums gleich vertheilt, ist zwar zweckmäßig, jedoch der Methode, den Wald zu schätzen wie er steht, gerade entgegen, und entgegengesetzte Methoden können doch auf die nämliche Rubrik um so weniger angewendet werden, als durch eine solche Verschiedenheit die ganze Schätzung verworren und unverläßlich würde.

§. 76.

3. Wenn also weder der bloße Grund und Boden, noch das in den Waldungen vorhandene Holz ausschließend die Wälderschätzung determiniren kann, so bleibt nur noch die Nutzbarkeit der Waldungen selbst zur Grundlage der Schätzungen zu nehmen. Daß dieses Verfahren den allgemeinen Grundsätzen einer gerichtlichen Abschätzung ganz entspreche, wurde schon im vorigen §. ad a dargethan. Nun handelt es sich also darum: wie diese innere Nutzbarkeit der Waldungen auszumitteln und anzuschlagen sei.

Da der Hauptendzweck des Waldes in der Erzielung werthbaren Holzes für den Wirthschaftsbedarf und zum Verkaufe beruht, so ergibt sich die innere Nutzbarkeit, und hierdurch der wahre Werth der Waldungen aus der Untersuchung des Vermögens, diesem Endzwecke zu entsprechen; d. h. es muß erhoben werden: wie viel kann aus den vorhandenen Waldungen Holz zum Wirthschaftsbedarf und zum Verkaufe alljährlich genommen werden.

Hierzu erbieten sich nach Herrn Ritter v. Jordan's Ansicht zwei Wege. Der eine besteht darin, daß a) der dermalige Holzinhalt der Waldungen erhoben, hierzu b) der bis zur Schlagbarkeit anzuhoffende Zuwachs zugeschlagen, und c) die Summe des anzuhoffenden Holzes auf die Jahre des Wachsthums vertheilt werde, woraus der jährliche Holznutzen erhellt.

Der zweite Weg aber besteht darin, daß der gegenwärtige Holzinhalt der Waldungen erhoben, durch sein Alter dividirt, und der Quotient als der jährliche Waldertrag angenommen werde. Es wird daselbst auch noch eines Verfahrens erwähnt, welches durch Hofdecret vom 14. Juli 1788 den k. k. Forstbeamten für die Abschätzung einzulösender oder zu verkaufender Wälder zur Richtschnur gegeben wurde. Das Wesentliche desselben besteht darin, daß nach Beschaffenheit des Holzes und des Bodens ein fundus instructus für den abzuschätzenden Wald zu entwerfen, solcher mit dem dermaligen Holzbestande zu vergleichen, und hiernach der Werth zu bestimmen sei. Da aber rechtliche Wahrheit auf bloß willkührlichen, idealen Voraussetzungen nicht bestehen kann, so leidet auch diese zuletzt erwähnte Methode bei gerichtlichen Abschätzungen keine Anwendung.

§. 77.

a) Wird nunmehr die zuerst gedachte Abschätzungsmethode in Betrachtung gezogen, so zeigt sich zuvörderst, daß sowohl diese, als auch die hier erwähnte zweite Methode ihre Grundlage in einer genauen und möglichst verläßlichen Erhebung des wirklichen Holzinhaltes von den gesammten zu schätzenden Waldflächen in dem Zeitpuncte der Abschätzung finden. Wie dieser Holzinhalt zu finden sei, wird nach Herrn v. Jordan's Anweisung auf folgende Weise gelehrt. Jeder Waldtrieb (Gehau oder Bestand eines Waldes) muß für sich geschätzt werden, daher in jedem derselben die am häufigsten vorkommenden einzelnen Stämme — folglich weder die größten noch die kleinsten — von dem Forstkundigen nach dem Augenmaße beurtheilt und ausgesprochen wird, wie viele Klafter, oder den wievielten Theil einer Klafter an Holz ein jeder derselben geben könne. Nur wenn die Kunstverständigen in ihrem Urtheile hierüber abweichen, bedarf es, einige dieser Bäume fällen und entweder aufarbeiten, oder liegend nach Klaftern messen und berechnen zu lassen.

Hierauf werden, da die Zählung und Taxirung aller Stämme in großen Waldungen unmöglich ist, in jedem insbesondere zu schätzenden Walddistricte 1—2 bis 3 Probeflächen bestimmt, je nachdem der Wald mehr oder weniger gleichförmig beschaffen und bestanden ist. Diese Probeflächen dürfen weder in den besten, noch in den schlechtesten Theilen des Waldes ausgewählt werden. Sie können in beliebiger Größe von ⅛—½ bis 1 Joch genommen werden, und müssen immer ein längliches Viereck von solcher Art bilden, daß man von jedem Puncte der einen langen Seite auf den entgegengesetzten Punct der andern langen Seite sehen kann, auch müssen ihre Endpuncte durch verläßliche, kennbare Merkmale bezeichnet werden. Zur Auszählung und Schätzung sämmtlicher, in diesen Probeflächen vorhandenen Stämme bedienen sich die Kunstverständigen der hierzu gewöhnlichen, ohnehin bekannten Tabellen, in welchen Rubriken von z. B. 2 Klaftern in 8theil oder 10theil Bruchtheilen bis herab auf 1/10 Klafter, ferner für die Stangen eröffnet sind, und in welche beim Durchschreiten der Probefläche jeder vorgefundene einzelne Stamm mittelst eines Striches in diejenige Rubrik eingezeichnet wird, welche das Holzmaß angibt, zu dem derselbe Stamm angeschätzt wird. Die Summe der eingetragenen Striche nach vollendeter Taxirung des Probejoches gibt die Anzahl der darauf vorgefundenen Stämme, und die Berechnung die Zahl der Scheiterklaftern, welche aus demselben erhalten werden sollen. Dabei verbindet der Taxator aber auch noch das nöthige Augenmerk auf die Ausscheidung des, in der Probefläche vorfindigen Bau- oder Werkholzes, welches er Stammweise in der erwähnten Tabelle unter der hierzu gleichfalls eröffneten Rubrik vormerkt, und zugleich jederzeit den Preis beisetzt, zu welchem er jeden einzelnen Stamm anschätzt.

Wenn zwei oder mehrere Kunstverständige gleichzeitig, aber abgesondert, die Abzählung und Taxirung einer Probefläche vorgenommen haben, so combiniren sie hiernächst ihren Befund, und Falls derselbe abweichend seyn sollte, wird das Verfahren erneuert, und, wo mehrere Probeflächen aufgestellt worden sind, der Durchschnitt zwischen denselben gezogen, und für das Gesammtflächenmaß des ganzen Walddistrictes in Anwendung gebracht.

Hierbei ist aber noch insbesondere auf die Gattungen der Bäume, die Art und Qualität des Holzes, dann auf das

Alter der verschiedenen Bestände sowohl, als besonders der in denselben vorherrschenden Bäume zu sehen, welches man am verläßlichsten durch Fällung einiger Stämme von mittlerer, der Zahl nach vorherrschender Größe in einem Bestande, und Abzählung der vom Splint bis an den Kern hinein laufenden Ringe geschieht, wozu man noch diejenige Zahl von Jahren addirt, welche der Baum nach Maßgabe seiner verschiedenen Gattung gebraucht haben kann, bis er die Höhe des Stockes erreicht hat, wozu besonders bei älteren Bäumen ein schiefer Schnitt, möglichste Glättung der Oberfläche, und bisweilen selbst ein bewaffnetes Auge erforderlich wird.

Zugleich muß in Erwägung gezogen werden, ob dieses Bau- oder Werkholz in einem Walde in beträchtlicher Menge vorhanden sey, und ob es als solches auch hinreichenden Absatz finde, wo es sodann gleich Stammweise im Gelde geschätzt und angeschlagen wird, weil hier nicht der bloße Inhalt an Holz, sondern vielmehr die Beschaffenheit des Baumes dessen Werth bestimmt. Ferner lassen junge Anwüchse sich nicht nach ihrem dermaligen Inhalte an Holz, sondern nur im Vergleiche mit angränzenden, vollständig ausgewachsenen Waldstrecken von gleicher Beschaffenheit des Bodens und des Holzes schätzen, indem die Summe des anzuhoffenden Holzes mit der Anzahl der gesammten Jahre, welche dieses Holz bis zu seiner Schlagbarkeit erfordert, dividirt, und der Quotient eines Jahres so oft genommen wird, als der Trieb an Jahren bereits zählt. Z. B. Ein Kiefernwald wäre achtjährig, in Boden und Beschaffenheit zu vergleichen mit einem angränzenden 90jährigen Kiefernwalde, dessen Probefläche auf einen jochweisen Ertrag von 200 Klaftern Brennholz hinweiset, so gibt der obige Ausflug 200 : 90 = 2²/₉ Klafter × 8 = 17⁷/₉ Klafter dermaligen Holzbestand pr Joch, und 2²/₉ Klafter jährlichen jochweisen Zuwachs.

Ist nun auf die hier beschriebene Weise der Holzinhalt einer Waldstrecke erhoben worden, und man soll den jährlichen Nutzen an Holz nach der zuerst erwähnten Methode ausmitteln, so muß zuvörderst untersucht werden, in wie viel Jahren das Holz dieser Waldstrecke schlagbar sey, ferner, wieviel der jährliche Zuwachs an Holz betrage? Um solches zu erfahren, werden zwei Bäume von derselben Gattung, jedoch von verschiedenem Alter, gefällt, die Jahre abgezählt, jeder insbesondere zu Klafterholz geschlagen und aufgerichtet, woraus der jährliche

Zuwachs an Holz sich darstellt; z. B. der jüngere Baum hat 25 Jahre, und enthält ½ Klafter, der ältere Baum aber hat 50 Jahre, und enthält 1 Klafter, so ergibt sich der Zuwachs in 25 Jahren um ½ Klafter, somit jährlich um 1/50 Klafter. Diese Ertragsberechnung ist zwar in so weit richtig, als selbe geeignet ist, den mittleren Durchschnitt der Holzproduction während der ganzen Umtriebsperiode anzugeben, jedoch beruht diese Berechnung des künftigen Zuwachses selbst immer auf einer Hypothese, indem es sehr zweifelhaft ist, ob alle Bäume eines Waldes gerade in demselben Verhältnisse an Masse zunehmen werden, wie die probirten 2 oder allenfalls 4 Stämme; ferner ist bekannt, daß nicht in allen Altersperioden des Holzes dessen Zunahme gleich stark ist, indem der Ansatz in der Stammdicke im mittleren Alter der Bäume ausgiebiger ist, als bei dem Aufschießen derselben. Endlich ist es bei diesem Verfahren, je entfernter der abzuschätzende Waldtheil von seiner Schlagbarkeit ist, um desto schwerer, den Einfluß auf die Reduction in der Zahl der gegenwärtig vorhandenen Stämme zu beurtheilen, welchen bis zur Erreichung der Haubarkeit das natürliche Absterben so vieler unterdrückter Stämme jedesmal haben muß. Eben so wenig kann bei dieser Methode der oft nicht unwichtige Nutzen an Bauholz gehörig in das Auge gefaßt, noch der Unterschied im Werthe zwischen jungen und alten, zur Schlagbarkeit bereits herangewachsenen Wäldern gehörig ausgemittelt werden, weil hier jederzeit das ganze künftige Erträgniß eines Waldes zur Zeit der Schlagbarkeit erforscht, und dasselbe auf die gesammte Zahl der Jahre vertheilt wird, welche bis zur erreichten Schlagbarkeit angenommen worden sind, daher der Quotient für ein Jahr bei jungen wie bei alten Wäldern gleich ausfallen muß.

§. 78.

b) Ist hingegen nach der, im vorigen §. bereits angegebenen zweiten Methode der wirkliche gegenwärtige Holzinhalt jeder einzelnen Waldstrecke erhoben, und — ohne auf dessen künftigen Zuwachs bis zur erreichten Schlagbarkeit Bedacht zu nehmen — bloß nach dem dermaligen Bestande mit der Zahl der Jahre seines gegenwärtigen Alters dividirt worden, so ist die jährliche Nutzung einer solchen Waldstrecke dadurch gewiß erhoben, denn wenn z. B. auf einem 40jährigen Bestande 800 Klafter Holz berechnet und nachgewiesen worden sind,

so ist die jährliche Nutzung von 20 Klaftern gewiß, d. h. man kann auf dem Platze, wo in 40 Jahren 20 Klafter Holz gewachsen sind, nach künftigen 40 Jahren gewiß wieder dieselbe Masse von Holz abschlagen, weil dieses Quantum sich indessen wieder reproduciren wird. Ungleich bestandene Wälder bieten hierbei wohl einige Schwierigkeit dar, um in denselben ein mittleres Alter des Holzes aufzufinden; doch wird es auch in diesem Falle immer möglich werden, einen angemessenen Durchschnitt auszumitteln; dabei besitzt diese Methode den Vortheil, daß sie nicht nur die billigste, sondern auch zugleich die einfachste, mit dem mäßigsten Aufwande an Zeit und Kosten zu befolgende ist.

§. 79.

Obschon nicht zu läugnen ist, daß in der bisherigen, kurz zusammengefaßten Verfahrungsart bei Abschätzung der Wälder durch Herrn Ritter von Jordan für seine damalige Zeit recht viel Zweckmäßiges und Richtiges wahrgenommen wird, so darf doch nicht übersehen werden, daß ein Zwischenraum von 36 Jahren die Forstkunde empirisch und theoretisch gegenwärtig so vielseitig modificirt und mit solchen geläuterten Ansichten bereichert hat, welche dem, in mathematischen und physikalischen Kenntnissen nunmehr achtungswerth vorgeschrittenen Forstmanne es möglich machen, so wie die naturgemäße, nachhaltig nützliche Bewirthschaftung der Forste practisch zu organisiren, eben so auch genaue Rechenschaft darüber zu geben: wie der wahre Nutzen einer gegebenen Waldfläche in ihren verschiedenen Altersperioden verläßlich erhoben und angesprochen werden könne?

Es ist demnach zunächst der Vorwurf der gegenwärtigen Abhandlung, nun auch im gedrängten Umrisse darzustellen, von welchen Principien die im §. 71 benannten Forstkundigen der neueren Zeit in der Behandlung des vorliegenden, so interessanten und wichtigen Gegenstandes ausgegangen sind, und wieviel durch ihre scharfsinnigen Beobachtungen und Erfahrungen die Bestimmung des nachhaltigen Ertrages der Waldungen an Verläßlichkeit, Beweiskraft, und zugleich an Einfachheit gewonnen habe.

Das ebendaselbst angeführte neueste Werk des Herrn Prof. Winkler, als Product des Inlandes und das bündigste Compendium alles desjenigen, wovon die Materialien in den voluminöseren Werken der vorausgegangenen Autoren nur theilweise und nicht immer für den bloßen

Forsttheoretiker ohne genaue empirische Ausbildung faßlich genug enthalten sind, mag demnach ganz geeignet seyn, hier zur Grundlage gewählt zu werden, um eine gedrängte Andeutung zu geben, auf welchem Wege der wissenschaftlich gebildete Forstmann seine Aufgabe zu lösen habe, wenn er berufen wird, aus dem nachhaltigen Ertrage eines Waldes den wahren Werth desselben mit Rücksicht auf das verschiedene Alter der, in demselben vorhandenen Bestockung zu bestimmen.

§. 80.

Die Schätzung eines jeden Waldes zerfällt in zwei Hauptabtheilungen, in die Materialschätzung nämlich und in die eigentliche Waldwerthberechnung.

Die Materialschätzung muß auf alle Gattungen von Holzbeständen, sie mögen regelmäßig oder unregelmäßig bewirthschaftet (d. h. über oder unter dem Normalertrage angegriffen) seyn, auf Hoch- Mittel- oder Niederwälder, selbst auch auf bloße einzelne Waldparcellen, in welchen der Plänterhieb geführt wird, anpassend seyn. Hierzu ist erforderlich, daß — nebst der Vermessung der in forstlicher Cultur stehenden und der culturfähigen Fläche, mit Ausscheidung der nicht culturfähigen, oder durch andere Productionsarten benutzbaren Fläche, zuvörderst in Hochwäldern das Holz von 20 zu 20 Jahren, in Niederwäldern aber von 10 zu 10 Jahren Unterschied separirt werde, welche Abtheilungen man Alters- oder Wirthschaftsclassen nennt. Diese Classen können wieder in zwei gleiche Perioden — bei Hochwäldern zu 10 — und bei Niederwäldern zu 5 Jahren abgetheilt werden. Die Anzahl dieser Classen hängt von der bestehenden, oder nach Umständen zu wählenden Umtriebszeit des Forstes ab. Die Stärke, Bestockung und Mischung des Holzes ist zu unterscheiden, und die beiden ersteren Eigenschaften als gut, mittelmäßig oder schlecht zu distinguiren.

Obschon die Catastralvermessung in Oesterreich in den meisten Fällen über den Umfang und die wesentlichsten Separationen der Waldungen hinreichende Nachweisung gewähren wird, so ist dem Abschätzer doch die Verfertigung eines leichten Handrisses zu empfehlen, in welchem er sich die Holzart, Bestockung, den Wuchs und das Alter der Bäume, den Boden, die Lage und die bisherige Bewirthschaftsart oder sonstige Behandlung des Waldes bei der Begehung kurz anmerkt.

§. 81.

Zur Auswahl und Massenberechnung der Probeflächen lehrt Herr Prof. Winkler außer den bekannten, hierbei zu beobachtenden Regeln ein sehr sinnreiches, höchst einfaches Verfahren, dessen Resultat bei möglichst geringem Aufwande an Zeit und Mühe nicht nur der Wahrheit vorzüglich nahe zu führen, sondern welches sogar an sehr steilen Bergwänden leicht ausführbar ist. Dasselbe wird folgendermassen beschrieben.

Man durchgehe auf ebenem Boden und in flachen Bergwänden den betreffenden Holzbestand nach mehreren Richtungen, um seine Bestockung im Ganzen zu übersehen, wähle hierauf eine solche Richtung — wo möglich nach der ganzen Länge oder Breite des Holzbestandes — für die Probefläche, daß diese des Bestandes verschiedenartige Bestockung, Stärke und Höhe des Holzes möglichst enthalte. In dieser Richtung gebe man, nach dem zu Gebote stehenden Hülfspersonale, der Probefläche eine Breite von 2 — 3 — 4 bis 6 Klafter, und bezeichne ihre Endpuncte a) und b) so wie einen Punct c) in der gewählten Richtung mit 3 bis 4′ hohen, von Aesten gehauenen, oben von der Rinde entblößten Pflöcken, damit sie möglichst weit gut sichtbar sind. In der gewählten Breite a b) errichte man vom Puncte c) rechtwinkelig einen Pflock d), damit die an den Gränzen der Probefläche gehenden Gehülfen sich stets nach zwei Puncten in der gehörigen Richtung erhalten können. Die Länge des Rechteckes wird leicht dadurch bestimmt, indem man eine, im Walde selbst verfertigte, 2 — 3 Klafter lange, etwa 2 bis 3″ dicke Stange längs der Seite a c) fortzieht, ihr hinteres Ende jedesmal an das — durch einen Streifen mit dem Fuß — gemachte Mark anlegt, und bei jeder neuen Anlage einen Strich mit dem Bleistift auf die Stange zieht, damit man von der gemessenen Länge stets in Gewißheit ist. Die rechten Winkel werden mit Hülfe einer Kluppe errichtet, und die kurze Breite der Rechtecke von einigen Klaftern mit ebenderselben gemessen. Derjenige Gehülfe, welcher das Abstecken der Probefläche besorgt, fährt auf diese Weise fort, stets ein neues Rechteck an das nächstvorige anzureihen, bis er das Ende der gewählten Richtung erreicht hat. Dabei ist es ganz ohne merkbaren Einfluß auf die Richtigkeit des Resultates, wenn man auch bei einem folgenden Rechtecke von der geraden Richtung des vorigen etwas ab-

weicht, nur muß man bei dem Messen der Länge eines Rechteckes darauf Rücksicht nehmen, und auch immer von zwei Pflöcken in derselben Rechteckseite in gerader Richtung sich zu erhalten suchen; hierdurch hat man es sogar in seiner Gewalt, die erforderliche Eigenschaft der Bestockung mit in die Probefläche hineinzuziehen, wenn selbe in der geraden Richtung nicht hineinfallen würde. Die Größe der Probefläche erhält man sonach, wenn man die Länge der Stange mit der Anzahl der darauf gezeichneten Striche und auch mit der gewählten Breite ab) multiplicirt.

Die Stammzahl der Probefläche kann mittels der, im benannten Werke beschriebenen, äußerst einfachen und zweckmäßigen Kluppen durch das halbe Hülfspersonal in kürzerer Zeit als nach der bisher üblichen Weise aufgenommen, und in der Brusthöhe, 4½' von der Erde, bis zu jener Stärke herab, als sie der Taxator aufzunehmen für nöthig erachtet, gemessen werden.

Nach vollendeter Aufnahme der Baumdurchmesser der ganzen Probefläche werden alle Stämme von gleichem Durchmesser in eine Summe gebracht, und hieraus nach einem sehr einfachen Verfahren der Modellstamm der ganzen Probefläche gesucht, welcher in derselben in einem gesunden, nicht unterdrückten Individuum aufgesucht, gefällt, und dessen Cubicinhalt berechnet wird, wozu eine zweckmäßige Anleitung ebendaselbst gegeben wird.

Bei steilen Bergwänden tritt noch die Vorsicht ein, um wegen der Längenmessung durch das Auflegen der Stange nicht irre geführt zu werden, daß das eine Ende derselben mit einer Schnur versehen werde, an welcher ein Stein befestiget ist, und die Stange beim Weiterziehen in wagerechter Richtung mit ihrem hinteren Ende so weit in die Höhe als nöthig gehalten, und dabei so weit vorgerückt werde, bis der am hinteren Ende der Stange befestigte Stein gerade auf das, im Boden gemachte Zeichen von der vorigen Auflage des vorderen Endes der Stange eintrifft.

Es liegt in der Tendenz einer solchen Ertragserhebung, daß eigentlich nur in der schlagbaren, oder höchstens in der angehend schlagbaren Classe eines Waldes solche Probeflächen für gute, mittlere und schlechte Bestände gewählt werden dürfen. Bei ver-

mischten Beständen wird der Modellstamm von der vorherrschenden Holzart gewählt.

§. 82.

Zur Bestimmung der gegenwärtigen Holzmasse eines Bestandes kann auch nach Beschaffenheit der Umstände dienen: a) Das Auszählen der Baumstämme in kleinen Beständen, vorzüglich in hohem Holze, und die Summirung ihrer Durchmesser; b) das Abschätzen der gegenwärtigen Holzmasse einer Abtheilung, wenn die Bestände ziemlich gleichförmig sind; c) die Massenschätzung, wenn die verschiedenen Theile eines Waldes nach der Stärke, Höhe und Dichtheit in der Bestockung mit Bäumen mit ähnlichen, schon früher durch Berechnung aufgenommenen und der Seele eingeprägten Beständen verglichen, und beurtheilt wird, ob jene in die gute, mittlere oder schlechte Bestandesclasse gehören, und 1 Joch des fraglichen Bestandes mit 1 Joch des schon bekannten Bestandes derselben Altersclasse entweder gleichzustellen, oder höher oder niedriger anzusetzen sei; d) endlich das Abschätzen mittels sogenannten Erfahrungs- oder Vergleichungstafeln. Die Bildung dieser letzteren beruht ausschließlich auf einer genauen Erhebung des einjährigen Durchschnittszuwachses eines jeden Bestandes, und ist eine Aufgabe, zu deren Lösung zwar eine sehr gründliche Anleitung in dem benannten Werke gegeben wird, welche aber immer einen sehr erfahrnen, mit allen Localbeziehungen innig vertrauten, dabei wissenschaftlichen Forstmann voraussetzt, wenn bei der, auf nicht unbedeutenden Vorarbeiten beruhenden Bildung solcher Erfahrungstafeln für eine abzuschätzende Forstfläche das Resultat der Wahrheit vollkommen entsprechen soll.

§. 83.

In Beziehung auf die Umtriebsperiode für einen abzuschätzenden Wald ist sich in der Regel immer an das Factum zu halten, nämlich diejenige Abtriebszeit anzunehmen, welche bisher beobachtet wurde. Diese wird gewöhnlich diejenige seyn, in welcher das Holz seinen ergiebigsten Zuwachs erreicht, dabei auch die beste Verwendbarkeit zu den beabsichtigten Zwecken des eigenen Gebrauches so wie des Verkaufes erlangt hat. Bei Mittel- und Niederwäldern muß die Umtriebszeit überdieß noch den Wiederaustrieb der Stöcke möglichst begünstigen.

§. 84.

Mit Uebergehung dessen, was in Professor Winkler's höchst schätzbarem Werke mehr mit Hinblick auf künftige Systemisirung einer normalen, nachhaltig den größten Vortheil sichernden Bewirthschaftung eines Waldes, mithin auf eine gleichförmige Regulirung der Schläge, als auf eine bloße, einfache Beurtheilung der Beschaffenheit des Waldes nach seinem Zustande, wie er zur Schätzung vorliegt, als einzig wahres Factum Bezug hat, schreitet dieser Autor auf die Werthberechnung hinüber.

Seine, ihn dabei leitende Ansicht ist die allerdings richtige, daß von einem Capital, dessen Umsatz zu Geld nicht schon gegenwärtig, sondern erst in einer bestimmten Folgezeit Statt finden kann, jene Zinsen abgeschlagen werden müssen, welche dem Besitzer dadurch entgehen, indem er sein dafür ausgelegtes Geld bis zum Eintritte jener Zeit unbenützt darauf liegen hat. Daß übrigens jene, durch längere Zeit unbehoben gebliebenen Zinsen neuerlich zu einem besondern Capitale erwachsen, von welchem ebenfalls Zinsen nach Gesetz und Billigkeit angesprochen werden können, wird als Thatsache nicht in Abrede zu stellen seyn. Wie hoch dieser Zinsenfuß namentlich bei einem Walde anzuschlagen sei, wird im erwähnten Werke dahin entschieden, daß hierbei nur jener Zinsenfuß zum Grunde gelegt werden dürfe, in welchem sich das Material-Capital bei der gewählten Umtriebszeit rentirt, und der auch innigst mit dem durchschnittlichen Wachsthumsgesetze, mit dem Nutzungsprocent des betreffenden Waldes in Verbindung steht.

Nach diesen Prämissen wird die Untersuchung des Waldwerthes entweder auf den gegenwärtigen Zeitpunct basirt, welcher aus der, auf demselben stockenden Holzmasse und dem Bodenwerthe besteht, deren erstere wieder durch den reinen Wäldwerth des Holzes bestimmt wird, oder diese Werthberechnung gründet sich auf einen zukünftigen Zeitpunct, in welchem Falle man immer denjenigen Vergleichungs-Zeitpunct wählt, wo der Ertrag des Waldes anfängt oder aufhört, und man die Einnahme als den Zins des Einlagscapitals betrachten, und die zu hoffenden Procente, oder den Capitalswerth einer Realität bestimmen kann.

§. 85.

Es ist in dem Vorgehenden gezeigt worden, welche verschiedenen

Ansichten und Grundsätze bereits in früherer Zeit über das nicht unwichtige Geschäft der Wälderabschätzung von mehr empirisch als rationell gebildeten Forsttaxatoren aufgestellt und gehandhabt worden sind, deren Endresultat nach Herrn Ritter v. Jordan schon damals ganz wahr und folgerichtig darauf hinausgeführt hat, den wahren Werth eines jeden Waldes als das Product zweier gemeinschaftlicher Factoren — des Holzes nämlich und des Bodens — zu betrachten.

Systematischer und größtentheils nach richtigen Grundregeln wird sich für den umsichtigen Beobachter diejenige Methode darstellen, welche aus dem letztberührten Werke des Herrn Prof. Winkler hier aus dem Grunde mit mehrerer Umständlichkeit gleichfalls angedeutet werden mußte, weil einerseits der schätzbare Verfasser das Wesentlichste und Gediegenste aus allen neueren Schriften über Forsttaxation darin zusammengefaßt und practisch anschaulich gemacht hat, anderseits aber auch, weil es dem Verfasser dieser gegenwärtigen Abhandlung unerläßlich gedünkt hat, die Hauptsätze der neueren Forsttaxations-Methode wenigstens vorher kurz anzudeuten, ehe er seine individuellen Ansichten über diesen Schätzungszweig denselben an die Seite, und wohl in einigen Theilen selbst entgegen zu stellen, und mit Gründen zu motiviren versuchen wird, die ihm zu deren Rechtfertigung entscheidend dünken. Es wird nunmehr die Aufgabe der folgenden §§. seyn, umständlich und mit Beweisen aus dem Thatbestande darzustellen:

A. Welches die eigentlichen Gegenstände der gerichtlichen Schätzung bei einem Walde seien, wie ihr Werth im Allgemeinen auszumitteln und zu beurtheilen sei, und

B. welches practische Verfahren als das bündigste und dabei als das richtigste zur Erreichung der vorstehenden Bestimmungen empfohlen werden könne.

§. 86.

A. Unter Waldung im ausgedehntesten Sinne wird jede mit Holz bestockte Grundfläche verstanden; der Holznutzen ist es also hier vorläufig allein, auf welchen die Aufmerksamkeit gerichtet werden soll. Derselbe schließt zwar häufig andere, mehr oder weniger erhebliche Nebennutzungen keineswegs aus, diese werden aber der Deutlichkeit und des Zusammenhanges wegen hier gänzlich übergangen, und erst am Ende besonders in Erwägung gezogen.

Die Art der Benützung der Waldungen, die verschiedene Größe ihrer Ausdehnung, die mannigfaltige Differenz der darauf stockenden Holzgattungen, gibt denselben einen so mannigfaltigen Unterschied des Werthes und des wirklichen Nutzens, daß zuvörderst das Augenmerk des Abschätzers hierauf gelenkt seyn muß. Bodenart, — bei den Forstpflanzen wegen dem tieferen Eindringen ihrer Wurzeln mit besonderer Bedachtnahme auf den Untergrund — örtliche und climatische Lage, bestimmen auch hier, wie bei allen Objecten der Grundproduction, den Grad des materiellen Ertrages.

Es ist also eine ganz richtige Schlußfolge, daß Holz und Boden zusammen den Werth einer gegebenen Waldfläche zu bestimmen haben. Bei dem Forstlande tritt aber die besondere Eigenthümlichkeit hervor, daß die wirkliche Zugutmachung des Productes erst das Resultat einer vieljährigen Periode ist, daß unser Geschlecht die Ernte auf einer Fläche macht, welche seine Vorfahren oft durch mehr als zwei und drei Generationen aufwärts ihm, ohne irgend einen Nutzen daraus zu schöpfen, geschont und bewahret haben. Unserem Geschlechte ist demnach die vergeltende Pflicht aufgelegt, nicht minder den Enkeln gleiche Schätze zu sammeln, zu säen nämlich, wo ein Jahrhundert noch zwischen der Ernte liegt. Dieser Satz, dessen Wahrheit anerkannt ist, führt zu dem nothwendigen Schlusse, daß das Holz selbst seinen wahren, numerischen Werth erst in jener Periode besitzt, in welcher es wirklich zum Nutzen gebracht wird.

Herr Ritter v. Jordan stellt in seinem Werke die, zur Zeit der Abschätzung auf einer gegebenen Fläche wirklich vorhandene Holzmasse als den Maßstab zur Werthschätzung des Forstgrundes auf, indem er dieselbe durch die Anzahl ihrer erreichten Jahre theilt, und in dem Quotienten den verläßlichen Ertrag oder Nutzen eines jeden einzelnen Jahres zu finden glaubt.

Die Theorie der Neuern behandelt den Gegenstand speculativer. Tiefer eingeweiht in die vielfach beobachteten Gesetze der Physiologie, bleiben diese nicht bei der Holzmasse stehen, welche ein Wald in den verschiedenen Epochen seines Alters dem Abschätzer darbietet; sie greifen der Zeit vor, indem sie durch Erfahrungstafeln, deren Verfassung in Herrn Professor Winkler's Werke umständlich gelehrt wird, genau anzugeben bedacht sind, welchen Zuwachs an Masse derselbe bis zur vollen-

deten Periode seines Umtriebes erlangen könne und müsse; sie bestimmen nach den erforschten natürlichen Gesetzen dieser Vermehrung die verschiedenen Procente seines dermaligen Werthes, und sprechen hiernach das Capital aus.

Alle diese, an sich wirklich scharfsinnigen und aus einer langen Reihe von Beobachtungen abstrahirten Grundsätze dienen wohl entschieden vortheilhaft für den Zweck künftiger Ertragsregulirungen und Behandlungsarten der in Frage gestellten Waldungen zur Erzielung gleichförmiger, sicherer und nachhaltiger Benützung. Wenn es sich aber um die Lösung der einfachen Frage handelt: Wieviel darf oder muß A an B für einen gewissen Wald bezahlen, wenn A nichts verlieren, d. i. seiner Zeit das für den Wald ausgelegte Geld (Capital) sammt Zinsen wieder erlangen, und B für den vollen gegenwärtigen Werth des Waldes billig entschädiget werden soll, ohne dabei auf eine andere Benützungs- und Behandlungsweise des Grundstückes zu reflectiren (weil schon nach den allgemeinen Grundsätzen bei Schätzungen bloß auf das Factum — den bisherigen Thatbestand, nicht auf die Möglichkeit künftiger, durch Industrie herbeizuführender Verbesserungen gesehen werden muß) so kann auch bloß gefragt werden: Wie hoch wird sich die Summe an Geld belaufen, welche A aus dem anzukaufenden Walde in jener Zeit wird ziehen können, in welcher dessen Benützung wirklich eintritt? Da aber — wie schon in den vorigen Rubriken erwähnt wurde — ein auf sichere Hypothek ausgeliehenes Geld immer noch zu 5% benützt werden kann, so wäre es gewiß sehr unbillig, wenn der Käufer eines Waldes bei allem dem Risico, welchem der materielle Ertrag desselben im Verlaufe einer, vielleicht noch vieljährigen Epoche durch Feuer, Stürme, Raupenfraß, Diebstahl u. dgl. ausgesetzt bleibt, mit geringeren Procenten vorlieb nehmen sollte, wie sich für ihn auch wirklich selbe berechnen würden, wenn nach Professor Winkler die nicht immer gleichartigen Zuwachsprocente des Holzmaterials in gewissen Altersperioden zum Maßstabe der Berechnung genommen würden.

Wenn nun erhoben werden kann, welche Holzmasse ein gegebener Wald bei seiner erreichten Schlagbarkeit enthalten werde, und in welchem durchschnittlichen Alter derselbe gegenwärtig stehe, so bedarf es, nach ausgemitteltem reinem Holzpreise und hiernach berechneter Summe des ganzen Massenwerthes des schlagbaren Holzes, nur noch des Abschla-

ges der Zinsen, welche auf die, zwischen dem dermaligen Alter des Holzbestandes und seiner künftigen Schlagbarkeit oder wirklichen Nutzbarkeit liegende Zeit entfallen werden. Die Art, wie solche zu berechnen sind, wird bei Erörterung des unter B zu beschreibenden practischen Schätzungsverfahrens näher gezeigt werden.

§. 87.

Wenn auf solche Weise der Werth des, auf dem Waldboden vorhandenen Holzes nach seinem wahren Maßstabe ausgemittelt worden ist, so bleibt doch immer noch jener des Grundes selbst in Anschlag zu nehmen. An und für sich betrachtet sind diese beiden Gegenstände so innig miteinander verbunden, daß sie nicht getrennt gedacht werden können. Und dennoch besitzt auch bei dem Walde der Grund und Boden einen gewissen, eigenthümlichen Werth, welcher ihm zugestanden werden muß, auch wenn das darauf gewachsene Holz rein abgetrieben worden ist. Die Erforschung dieses, von dem Werthe seines Productes abgesonderten Bodenwerthes wurde nach Ritter v. Jordan's Schätzungsmethode gänzlich übergangen, weil derselbe bei der Taxirung der wahren Nutzbarkeit, oder des innern Vermögens eines gegebenen Waldbodens, einen gewissen jährlichen reinen Nutzen nachhaltig abzuwerfen, nicht mit Unrecht die Ansicht ausgesprochen hat, daß bei jenem Verfahren dem eigentlichen Bodenwerthe schon der nöthige Bedacht gewähret worden sei. Da jedoch diese, in den §. 77 und 78 näher beschriebene Abschätzungsmethode nach den gründlicheren Ansichten der neueren Forsttaxatoren keine Anwendung mehr finden kann, auch ihrer angerühmten Richtigkeit einige, im weiteren Verfolge bei der Darstellung des practischen Schätzungsverfahrens anzugebende, nicht ungegründete Inconsequenzen beigemessen werden können: so ist hier noch zu untersuchen, ob auf demjenigen Wege, welchen die Taxationssysteme der neueren Forstkundigen — nach Prof. Winkler — zur Einbeziehung des Bodenwerthes in die Forstschätzung gewählt haben, der Zweck gerichtlicher Abschätzungen vollkommen erreicht werden könne?

§. 88.

Herr Prof. Winkler nimmt im zweiten Theile seines mehr angeführten Werkes bei der Waldwerth-Berechnung als die Factoren zur Bestimmung desselben an: a) den gegenwärtigen Holzmassen-, und

b) den **Bodenwerth**, und bestimmt aus beiden zusammen den reinen jährlichen Nutzwerth des fraglichen Forstes.

Ueber das Verfahren, die wirklich vorhandene Holzmasse auszumitteln, wurde bereits im §. 86 gehandelt; es bleibt also hier noch zu beurtheilen übrig, ob der **Bodenwerth** von demselben richtig angenommen worden sei.

Es dürfte auffallen, daß in diesem, übrigens mit so vieler Gründlichkeit verfaßten Werke dieser wesentliche Gegenstand ganz und gar keiner strengeren Beurtheilung unterzogen worden ist, sondern bloß in den aufgestellten Beispielen ein rein willkührlicher Geldbetrag für den Bodenwerth dem ausgemittelten Werthe des Productes zugeschlagen wird. Gleich in dem ersten Beispiele wird dem Boden ein Durchschnittswerth von 38,2 fl. beigelegt, weil derselbe nach Angabe der Anmerkung durch Parification mit mittlerem und schlechtem Ackerlande und mit mittleren Huthweiden sich auf jenen Mittelwerth stellen soll. In einem späteren Beispiele wird derselbe mit 20 fl. den Huthweiden minderer Classe gleichgehalten.

Die allgemeinen Schätzungsgrundsätze gebieten aber, jede Rubrik für sich selbst, nach ihrem wahren Nutzen, und nicht in Vergleichung mit andern zu schätzen; sie bestimmen ferner, das **Factum der wirklichen Benützung** stets vor Augen zu behalten, jedem Grunde also nur denjenigen Werth beizulegen, welchen er in seiner bisherigen Benützungsweise wirklich besitzt, nicht einen imaginären Werth dafür aufzustellen, welchen er haben **könnte**, wenn er auf eine andere Art benützt würde. Ein Waldboden kann allerdings wohl durch Veränderung der Cultur in ein sehr gutes, mittleres oder schlechtes Ackerland, oder in eine Wiese, Huthweide u. dgl. umgestaltet werden, dann hört derselbe aber auf Wald zu seyn, er wird von seinem Besitzer nicht mehr auf und durch Holz benützt, und als **Wald** kann er gleichzeitig mit dem Holznutzen dem Eigenthümer jenen Nutzen nicht abwerfen, welcher von dem, in Grundbeschaffenheit und Lage analogen Ackerlande, Wiesen- oder Weidegrunde erhoben worden ist. Durch Beifügung eines solchen, mit einer ganz fremdartigen Culturgattung parificirten Capitalwerthes aber würde von dem Forstgrunde ein doppelter Nutzen gleichzeitig angesprochen: jener, welcher in der Holzmasse wirklich vorhanden ist, und zugleich derjenige, welchen der Grund abwerfen **würde**, wenn er **nicht** Wald, sondern

Acker, Wiese oder Huthweide wäre. Offenbar ist also hierdurch dem Schätzungsobjecte eine fingirte, bloß ideale Nutzung beigemessen, und diese letztern überdieß so sehr precair, daß die Parification zweier, unter ähnlichen Boden- und Localverhältnissen stehender Forste bei zwei verschiedenen Landgütern gewiß zu sehr divergirenden Ansätzen ihres Bodenwerthes ausfallen wird, wenn durch anderweitige Umstände jene fremdartigen Culturen in einem ungleichen Benützungswerthe stehen.

So wenig also bei irgend einer andern Rubrik der Werth derselben durch eine willkührlich angenommene, außer ihrem Bereiche liegende, bloß ideale, oder doch nur mögliche Nutzbarkeit bestimmt oder gesteigert werden kann, eben so wenig darf, den leitenden, allgemeinen Grundsätzen getreu, der Bodenwerth des Waldes in der M ö g l i c h k e i t seiner Nutzbarkeit gesucht werden, welche er nur dann erst besitzen könnte, wenn er aufhören würde, Wald zu seyn. Wenn es somit keineswegs in Abrede gestellt wird, daß dem Grunde, dessen Holzwerth — oder sein Nutzen durch den Holzertrag — geschätzt worden ist, auch noch ein bestimmter, innerer Werth beigelegt werden könne, und sogar müsse: so kann dieser letztere doch nur derjenige seyn, welcher in dem Stammcapitale beruht, das aus dem perpetuirlichen Nutzen seines Productes — des Holzes nämlich — hervorgeht. Wie dieses gesucht und unter allen möglichen Verhältnissen mit Wahrheit gefunden werden könne, wird die folgende Belehrung über das practische Verfahren zeigen.

§. 89.

B. Es ist nunmehr eine der wichtigsten Aufgaben des vorliegenden Werkes, das Verfahren des Abschätzers in Beziehung auf die, oft sehr weitläufige und durch ihre Einträglichkeit auf den Werth mancher Landgüter vorzüglich einwirkende Rubrik der Waldungen dergestalt gründlich und faßlich zu leiten, daß dieser schwierige Gegenstand von ihm mit dem möglich geringsten Aufwande an Kosten, Mühe und Zeit, dabei aber auch mit der größten Verläßlichkeit und Annäherung an die Wahrheit behandelt werden könne. Gleich fern von der bloß empirischen Behandlungsweise älterer Practiker, so wie aber auch von den, öfters von dem speciellen Zwecke abirrenden speculativen Ansichten der neueren Forsttheorien, in welchen nur zu häufig mehr eine geregelte, systematische aber bisher nicht bestandene Bewirthschaftung des fraglichen Forstgrundes, eine Regulirung des künftigen, gleichförmig auf die einzelnen Jahre zu vertheilenden Ertrages, als die Lösung der Frage zum Grunde

gelegt wird: Wieviel wird der fragliche Wald werth seyn, oder welchen Nutzen wird derselbe abwerfen, wenn sein Product den Zeitpunct seiner Werthbarkeit erreicht haben wird?

Gleichfern also von diesen beiden Arten der Ansicht dürfte diejenige liegen, welche der gegenwärtige Verfasser von dem nöthigen Verfahren bei gerichtlichen Wälderabschätzungen zu entwickeln versuchen wird.

Da für diesen Schätzungszweig jederzeit die Beiziehung eines oder mehrerer Forstverständiger vorausgesetzt wird, und diese Classe der Practiker bei dem besondern Augenmerke des Staates auf ihre wissenschaftliche Ausbildung mit Recht beinahe in jedem dießfalls gewählten Individuum die nöthigen rationellen Kenntnisse erwarten läßt: so würde es ganz außer den festgesetzten Gränzen dieses Werkes liegen, über die technische Behandlung der Materialertragsausmittelung der Wälder umständliche Belehrungen zu ertheilen, sondern dieselben werden sich folgerecht auf solche Andeutungen beschränken, welche den Forstkundigen in den Stand setzen können, seinen Theil der Aufgabe als geübter Practiker dergestalt zu lösen, wie es die allgemeinen Grundsätze der Güterabschätzung — angewendet auf die vorliegende specielle Rubrik — gebieten, und somit die Ergebnisse seines practischen Urtheils dem eigentlichen Güterabschätzer (oder der Commission) zur Aneigung an diejenige Form zu überliefern, welche zur Darstellung in dem Schätzungsoperate erforderlich wird.

§ 90.

Der Abschätzer wird sich, so wie bei jeder, durch die Grundproduction nutzbaren Rubrik des Landgutes, auch bei dem Walde durch genaue Begehung aller Theile desselben eine klare, deutliche Kenntniß von seiner Beschaffenheit und Benützungsweise zu verschaffen suchen. Da es um die richtige Bestimmung seiner Größe bei den dermaligen Catastralmappen und Protocollen sich in den wenigsten Fällen handeln wird, so hat er sein Augenmerk bloß allein auf die Güte und auf den Grad der Fähigkeit jedes einzelnen Theiles, dem Zwecke zu entsprechen, zu richten.

Er wird den Zweck des Waldes: a) zuvörderst in dem Holznutzen suchen;

b) aus demselben den eigentlichen Grundwerth des Waldes selbst durch Berechnung ableiten und

c) aus Rechnungen und durch Erforschung des Thatbestandes sich zu überzeugen suchen, welche allfälligen **Nebennutzungen** noch außer dem Holznutzen Statt haben.

§. 91.

a) Um die Eigenschaften jedes einzelnen Waldtheiles genau aufzufassen, und sich hierdurch auf die Erforschung des Holznutzens selbst gehörig vorzubereiten, ist eine um so sorgfältigere Begehung des Waldes in allen Richtungen unverläßlich, je verschiedenartiger seine Beschaffenheit und je weniger geregelt seine bisherige Benützungsweise ist. Der Abschätzer hat aber bei der Besichtigung des Holzlandes auf folgende Gegenstände Bedacht zu nehmen:

1. Auf Grund und Boden sammt der Unterlage desselben, wie schon früher bemerkt worden, welcher, so wie

2. die örtliche und climatische Lage den Wuchs, die Ausbildung und die nachhaltige Reproduction der Forstproducte mehr oder weniger begünstigen, und gewöhnlich bloß mit **gut, mittelmäßig** oder **schlecht** angedeutet werden kann, so wie die Abdachung beiläufig nach Graden, nebst der Orientirung mittelst des zu führenden Handrisses angegeben wird. Alles dieses kann in die, auch über die Forsttheile vorläufig entworfene Tabelle litt. A. (zu §. 20) eingetragen, dabei aber muß noch insbesondere unter der Rubrik des **Befundes** aufgezeichnet werden:

3. welche Holzart — rein oder vermischt — in jedem einzelnen Bestande vorkomme, in welchem Verhältnisse die prädominirende zu den beigemengten Holzarten stehe.

4. Wie die Bestockung, der Wuchs, die Höhe und Stärke der Stämme beschaffen sei.

5. In welchem Alter der Bestand sich befinde, wozu die Anleitung bereits im §. 77 gegeben wurde, und wobei in ungleichartigen Beständen die Annahme desjenigen Alters hinreichend ist, welches bei der vorherrschenden Anzahl der Bäume angetroffen wird.

6. Welche Behandlung und Benützung des Waldes bisher Statt gehabt habe, weil dieses Factum allein den Anschlag des Abschätzers auf seine künftige Werthbestimmung leiten darf. Unter **Behandlung** wird hier die Periode des bisherigen Holzabtriebes, die Art der Sicherstellung des künftigen Nachwuchses, so wie jede sonstige Pflege, unter **Benützung** aber mit Rücksicht auf das Hauptproduct verstanden, ob das Holz selbst als

bloßes Brennmaterial zu Scheitern, oder auch als Bau-, Zeug- oder Werkholz, und in welchem gegenseitigen Verhältnisse benützt zu werden pflege, ob nebst dem Scheit- und Prügel- oder Knüppelholze auch das Reisig — und wohl auch das Stockholz gesammelt und verwerthet werde.

§. 92.

Hat der Abschätzer das Bild der in Frage stehenden Waldungen sich durch die Begehung derselben, und insbesondere der haubaren Bestände, möglichst scharf eingeprägt, so wird er mit Hülfe der obenerwähnten, gehörig geführten Tabelle A schon im Stande seyn zu bestimmen:

1. In wie viele Hauptabsonderungen oder Gattungen der gesammte Forstcomplex zerfalle; er wird die Hoch- von den Niederwaldungen absondern, und für jede dieser Gattungen die factisch angetroffene Umtriebszeit feststellen.

2. Er wird für jede dieser Hauptabtheilungen des Waldes nach der bemerkten Beschaffenheit des Bodens und der Lage zwei bis drei Classen bestimmen, in jeder die vorherrschende, so wie die beigemengten Holzgattungen nach ihren quantitativen Verhältnissen bezeichnen, und

3. zugleich nicht unterlassen, für jede Hauptabtheilung und Classe der Wälder eine oder mehrere geeignete Stellen vorläufig anzumerken, in welchen sich alle Eigenthümlichkeiten derselben Classe möglichst vereinigen, welche daher so beschaffen sind, daß sie den durchschnittlichen Werth der Classe, so genau als es seyn kann, zu bezeichnen vermögen. Sie dürfen demnach in Boden, Lage, Holzart und Bestockung weder zu den besten noch zu den schlechtesten Theilen derselben Classe gehören. Jedenfalls aber ist es erforderlich, daß hierzu haubare Bestände ausgewählt werden. Es ist die sehr wichtige Bestimmung dieser, höchst umsichtig zu wählenden Stellen, Probeflächen abzugeben, und wenn in größeren haubauren Beständen die im §. 81 beschriebene Methode nach Prof. Winkler durch Fortführung langer, aber schmaler Probestrecken über verschiedene Bergabdachungen oder durch ganze Bestände gewählt wird, so kann es kaum fehlen, daß nicht das Resultat der Wahrheit möglichst nahe gebracht werden sollte.

§. 93.

Die Ausmittelung des Gehaltes an Holzmasse in jeder solchen Probefläche ist die reine Aufgabe des Technikers; derselbe muß deren

Lösung befriedigend zu liefern im Stande seyn, es ist also hier überflüssig, das umständliche Verfahren hierbei anzugeben, um so mehr da hierüber ohnehin schon das Wichtigste in den §. §. 77 und 81 erwähnt worden ist; nur muß er sein besonderes Augenmerk noch auf folgende Puncte richten:

1. Wenn aus der örtlichen, den Absatz begünstigenden Lage und aus dem Nachwuchse in jüngeren Beständen einer und derselben Bodenclasse hervorgeht, daß auf eine künftige höhere Verwerthung des Bau- oder Werkholzes gegen das Brennholz eben so gut als in den schlagbaren Beständen gezählt werden kann, so ist bei der Berechnung dieser letzteren auch die Ausscheidung und Schätzung dieser Gattungen von Hölzern zu machen, wären solche aber nur sporadisch in der Probestrecke vorhanden, ohne auf nachhaltige Gewinnung ähnlicher Stämme auch in den übrigen Altersclassen mit Ueberzeugung hoffen zu können, oder zeigen die Orts- und Absatzverhältnisse eine solche höhere Verwerthung des Holzes nur als zufällig und unbestimmt, so darf auch der Holzbestand der Probefläche nur auf Scheiterholz berechnet werden.

2. Besteht die Erzeugung von Reisigbürdeln und deren lohnender Absatz, so wie die Verwerthung des Stockholzes thatsächlich, so muß auch beides bei der Massenberechnung des Holzes auf der Probefläche nach seinem quantitativen Verhältnisse zum Scheiterholze mit in Anschlag gebracht werden; findet für eines oder das andere kein Absatz Statt, so darf dieser Theil des Materials auch im Probejoche nicht berechnet werden. Die neueren Forsttheoretiker pflegen von der einseitigen Ansicht befangen zu seyn, es müsse unbedingt die gesammte Productionsmasse an Holz berechnet werden, weil sie deren nach ihrer Methode, den wirklichen Bestand an Holzmasse in den jüngeren Altersperioden auszumitteln, bedürfen. Für das, im weiteren Verfolge anzugebende Verfahren aber, den Werth jedes einzelnen Waldtheiles nach seinem dermaligen Alter genau zu bestimmen, ist es geradezu erforderlich, in der Probefläche nur diejenigen Theile des Baumes zu taxiren, welche für den Besitzer einen wahren Werth haben.

§. 94.

Hat der Forstkundige seine Probeflächen richtig gewählt und berechnet, mithin die Summe des Materials ausgemittelt, welche ein Joch der gegebenen Waldclasse in einer bestimmten, jedoch hier nicht will-

führlich angenommenen, sondern mit dem Thatbestande übereinstimmenden Umtriebsperiode abwerfen wird, so schreitet er zur Anreihung aller, in dieselbe Classe fallenden Waldparcellen, bei deren jeder er das mittlere Alter ihres gegenwärtigen Bestandes beifügt, und wobei er — Falls es durch die Catastral-Erhebungen noch nicht genügend geschehen seyn, oder durch inzwischen eingetretene Ereignisse nothwendig werden sollte — nach einer beiläufigen Flächenmaßbestimmung solche Blößen als unproductiv ausscheidet, oder anderen Culturen, z. B. den Wiesen oder Huthweiden, zuweiset, welche er als einen künftigen Waldanflug anzusprechen nicht geeignet findet. Zur Darstellung des dießfälligen Resultates wird sich die Tabelle litt. L. am einfachsten eignen.

Sollte ein vom Holze geräumter Schlag von solcher Beschaffenheit vorkommen, daß derselbe zwar seine mögliche und muthmaßliche fernere Widmung zu Wald voraussetzen läßt, dabei aber einen Zustand von Verrasung und des Mangels an natürlichem Anfluge zeigen, welchem nur durch künstliche Cultur nachgeholfen werden kann, um wieder in geschlossenen Holzwuchs gesetzt zu werden, so scheidet er auch solche Strecken aus, stellt sie zwar den übrigen Gründen derselben Bodenclasse im Werthe gleich, bemerkt aber bei denselben, daß von ihrem Capitalwerthe die Summe der erforderlichen Culturkosten abgeschlagen werden müsse.

§. 95.

Dieses letztere Verfahren unterscheidet vorzüglich die hier in Antrag gebrachte Methode der Waldabschätzung von derjenigen, welche die heutigen Forstautoren befolgt wissen wollen. Diese nämlich behaupten: der Forstgrund habe gerade so viel Werth, als die Masse des darauf befindlichen Holzes zur Zeit der Abschätzung nebst dem Bodenwerthe gibt; sie finden daher die erstere mit Rücksicht auf das Alter jedes einzelnen Bestandes, indem sie das letztere mit dem Holzbestande der, in haubarer Section gewählten Probefläche vergleichen, nach bestimmten Erfahrungstafeln die Masse des Zuwachses berechnen, welche der jüngere Bestand bis zur Erreichung des haubaren Alters verspricht, diese von dem Holzgehalte der Probefläche abziehen, und sonach in dem Rest das wahre Holzquantum des jüngeren Bestandes finden.

Um den wahren Etat eines Gesammtforstes an Holz auszumitteln, um daraus den Schluß ziehen zu können, welche Massen jährlich er-

zeugt und abgestockt werden können, damit der gleiche Ertrag nachhaltig sicher gestellt bleibe, endlich um einen richtigen Maßstab zum Uebergange aus einer ungeregelten in eine normale Bewirthschaftung der Waldungen aufzufinden, ist dieses Verfahren allerdings zweckmäßig; allein für die vorliegende Tendenz besitzt es, wie schon im §. 86 erwähnt worden ist, die gewünschte Zweckmäßigkeit nicht. Nicht zu erwähnen, daß es wirklich höherer als der gemeinen Forstkenntnisse bedarf, um die hierzu erforderlichen Erfahrungstafeln, auf deren Richtigkeit die Wahrheit des Ganzen basirt ist, zu verfassen, daß es in jüngeren Beständen eines nicht unbedeutenden Aufwandes an Zeit und Mühe bedarf, um die Verhältnisse der Bestockung so wie des Zuwachses folgerichtig bis zur erreichten Haubarkeit zu bestimmen, liegt ein wesentlicher Unterschied in der Absicht, aus welcher diese Schätzungen vorgenommen werden. Der Taxator zum Behufe einer künftigen Forstregulirung z. B. hat bloß die Aufgabe vor sich, unter den schon vorhandenen und noch künftig zuwachsenden Massen des Materials eine solche Vertheilung zu treffen, daß der Abtrieb mit dem Zuwachse stets gleichen Schritt halte; der zu einer gerichtlichen Abschätzung berufene Taxator aber hat die Frage zu lösen: Wie viel darf ein Abkäufer geben, oder welchen Pragmaticalwerth darf man einem Walde beimessen, welcher z. B. erst in 50 Jahren schlagbar werden wird, wenn der Abkäufer oder Geldbarleiher nicht nur sein Capital, sondern auch die bis dahin anzusprechenden Zinsen sichern will?

Der Zuwachs an Holzmasse mag in einer Altersperiode hoch, in der andern niedrig befunden werden, dem Käufer oder Geldbarleiher handelt es sich doch stets nur um den Bezug sicherer und gleicher Zinsen, welche nicht geringer seyn sollen, als diejenigen, die ihm landesüblich pragmatical versichert werden. Ein Wald, welcher nach n Jahren a Gulden durch das gefällte Holz abwerfen wird, ist ihm daher gegenwärtig nicht mehr werth, als a Gulden — weniger x Interessen, die er nämlich erst nach n Jahren zugleich mit dem ausgelegten Capitale a zu empfangen haben wird.

Es spricht dafür auch selbst die im §. 75 b) gemachte Bemerkung, daß nicht die Vergleichung der künftigen materiellen Holzmasse mit der dermaligen eines Bestandes zum Maßstabe der absoluten Waldwerthschätzung dienen kann; denn wenn schon eine gewisse Masse an

Holz gegenwärtig auf einem Platze vorhanden ist, so hat dieselbe in ihrem unausgebildeten Wuchse noch bei weitem nicht den Preis wie das zur Haubarkeit erwachsene Stammholz; (Klafter für Klafter gerechnet) die Kosten der Aufarbeitung aber werden in jungen Beständen sich desto höher berechnen.

Wenn übrigens bei Auswahl und Berechnung der Probeflächen — im Falle ungleichartiger Bestände durch Bildung von Durchschnitten aus mehreren derselben für jede Bodenclasse — Umsicht und Genauigkeit angewendet worden ist, so hat offenbar die Schlußfolge: daß sämmtliche analog gelegene und bestockte Waldtheile nach erreichtem Alter der Probefläche einen derselben ähnlichen Massenwerth liefern werden, die gründlichste Gewißheit für sich, und nimmt die Aufmerksamkeit des Taxators am wenigsten in Anspruch, indem sie dieselbe auf die einfachsten, am deutlichsten in die Augen fallenden Merkmale beschränken läßt.

§. 96.

Aus dem bisher Gesagten geht hervor, daß bei Schätzung von Waldungen nach der hier angetragenen Methode nach geschehener Ausmittelung und Massenberechnung der Probeflächen der reine Geldwerth derselben erforscht werden müsse, welches, so wie bei den früher behandelten Rubriken, durch Erhebung der verschiedenen Holzpreise aus Rechnungen und sonstigen Daten, ferner durch Abschlag der Erzeugungskosten geschieht, wie später umständlicher erörtert werden wird. Der über Abzug jener Auslagen übrig bleibende Geldbetrag — auf 1 Joch ausgeschlagen — ist als das Capital zu betrachten, welches für jeden, in haubarem Alter stehenden Theil des Waldes angesprochen werden kann, der seinen Eigenschaften gemäß zu derselben Classe gezählt worden ist, für welche das Probejoch gewählt wurde. Es wäre also z. B. der Holzbestand eines, im hundertjährigen Umtriebe stehenden Nadelholzwaldes auf 150 Klafter pr Joch berechnet, der reine Holzwerth im Walde aber zu 3 fl. pr Klafter erhoben worden, so haben die haubaren Bestände dieses Waldes einen Capitalswerth von 450 fl. pr Joch.

Dieser Werth von 450 fl. kann aber nur in jenem Falle angesprochen werden, wenn derselbe aus dem Grunde schon gegenwärtig wirklich gezogen werden kann; wenn also noch eine längere oder kürzere Zeitfrist erforderlich ist, bis dieses Capital oder dieser Werth baar zu erhalten ist, so liegt es in der Billigkeit, von obiger Summe ebenso

viel in Abzug zu bringen, als der Verlust an Zinsen während jener Zeitfrist beträgt. Bei fünfprocentigen Zinsen vermehrt sich innerhalb 10 Jahren das ausgelegte Capital um die Hälfte; 10 fl. ursprüngliches Capital werden somit nach 10 Jahren auf die Summe von 15 fl. erwachsen. Nach demselben Princip zurückgeschlossen, wird das Capital von 15 fl., dessen Wiedererstattung sammt Zinsen erst nach 10 Jahren angesprochen werden kann, gegenwärtig nur einen Werth von 10 fl. besitzen. Es würde zwar durch eine zusammengesetzte Zinsenberechnung das letztere Resultat noch niedriger ausfallen, wenn nämlich die Zinsen jedes einzelnen Jahres sogleich wieder zu Capital geschlagen, und hiervon neuerdings die Zinsen berechnet würden; allein, da bei einem Walde immer nur periodische Altersdurchschnitte genommen zu werden brauchen, so wird es für alle Fälle zureichend seyn, diese Zinsen nur von 10 zu 10 Jahren zu Capital zu schlagen, und hierauf eine Berechnung zu gründen, welche in der anruhenden Tabelle litt. M. für alle Capitalsbeträge von 10 kr. bis auf 1000 fl. — und für die Periode von 1 bis 120 Jahren durchgeführt worden ist.

§. 97.

Um die allerdings einfache und richtige Anwendung dieser Waldwerthtabelle zu zeigen, werden folgende Bemerkungen nothwendig.

Nach allgemeinem Forstgebrauche werden die Waldungen mit Rücksicht auf ihre Umtriebszeit in mehrere, gleich lange Perioden abgetheilt, welche bei Hochwäldern von 20 zu 20 — bei Niederwäldern von 10 zu 10 Jahren gezählt werden. So wird z. B. bei 120jährigem Umtriebe der Bestand:

von 1 bis 20 Jahren das Jungholz,
von 21 bis 40 „ „ schwache Stangenholz,
von 41 bis 60 „ „ starke Stangenholz,
von 61 bis 80 „ „ Mittelholz,
von 81 bis 100 „ „ angehend schlagbare Holz,

von 101 bis 120 Jahren und darüber das schlagbare Holz genannt, von welchen bei 100jährigem Turnus die zweite, und bei 80jährigem auch noch die fünfte Periode weggelassen wird.

Bei Niederwaldungen wird das Holz
von 1 bis 10 Jahren Jungholz,

von 11 bis 20 Jahren Mittelholz,

von 21 bis 30 Jahren und darüber, schlagbares Holz genannt.

Alle diese verschiedenen Altersbestände sind nun in einem Waldcomplexe, vermöge seiner bisherigen Bewirthschaftung, entweder in einem gleichartigen Verhältnisse unter einander, d. h. jede der einzelnen Altersclassen verspricht bei ihrem Uebertritte in die vorausgehende nächst ältere denselben Massengehalt an Holze zu liefern, welchen diese ältere Classe bis dahin wirklich enthalten hat, wodurch allein ein gleichförmiger, nachhaltiger Ertrag erwartet werden kann, und ein solcher normaler Zustand des ganzen Waldkörpers läßt die Anwendung der vorbenannten 6 — 5 oder 4 Hauptalters-Perioden — nach Maßgabe seiner Umtriebszeit — ganz folgerecht zu. Es wird bei einem solchen Walde nur aus den, in der Localisirungstabelle litt. A. vorgemerkten Altersperioden bei jeder einzelnen Parcelle nothwendig, bei der Berechnung ihres Capitalswerthes die arithmetische Mittelzahl der Jahre zu wählen, um genau den Werth des ganzen Altersbestandes dadurch zu bestimmen. So z. B. wird für Jungholz von 1 bis 20 Jahren der Werth von 10 Jahren, für schwaches Stangenholz jener von 30 Jahren u. s. w., zu berechnen seyn. Als Beispiel wird obiger Capitalswerth von 450 fl. bei hundertjährigem Umtriebe dienen, welcher für eine Classe von 100 Joch Forstland umzulegen seyn soll, wovon 20 Joch in jede der fünf Altersperioden fallen. Nach der Tabelle M geben:

20	Joch	in	10jährigem	Alter	à	11	fl.	43	kr.	—	234 fl.	20	kr.
20	«	«	30	«	«	26	«	20	«	—	526 «	40	«
20	«	«	50	«	«	59	«	17	«	—	1185 «	40	«
20	«	«	70	«	«	133	«	20	«	—	2666 «	40	«
20	«	«	90	«	«	300	«	—	«	—	6000 «	—	«

Somit wird der wirkliche dermalige Werth dieser ganzen Classe betragen . . . . . 10613 fl. 20 kr.

Zeigt sich aber in einem abzuschätzenden Walde jene normale Bewirthschaftung nicht, und können sonach die einzelnen Altersbestände wegen unregelmäßiger Ueberhauung oder wohl gar theilweiser Pläntерung nicht ausgeschieden werden, so wird das mittlere Alter jedes Gehaues oder einzelner Parcellen nach dem Befunde desselben in der Mehrzahl der Stämme nach Unterschieden von 10 zu 10 Jahren ausgedrückt, und die dafür entsprechenden Geldbeträge in der Tabelle M aufgesucht.

Es würden nach obigem Beispiele von denselben 100 Joch Waldes 10 Joch zu 100 Jahren, 5 Joch zu 90, 15 Joch zu 70, 40 Joch zu 40, 20 Joch zu 20, und 10 Joch zu 1 Jahre angesprochen, so entfallen

für	10	Joch	im	100jährigen	Alter	à	450	fl.	—	kr. —	4500	fl.	—	kr.
»	5	»	»	90	»	»	300	»	—	» —	1500	»	—	»
»	15	»	»	70	»	»	133	»	20	» —	2000	»	—	»
»	40	»	»	40	»	»	39	»	31	» —	1580	»	40	»
»	20	»	»	20	»	»	17	»	34	» —	351	»	20	»
»	10	»	»	1	»	»	7	»	49	» —	78	»	10	»

und der gesammte Werth obiger 100 Joch beträgt 10,010 » 10 »

§. 95.

Dieses einfache, auf den Grundsätzen der Zinsenberechnung beruhende Verfahren leidet eine gleiche Anwendung auf alle Gattungen von Waldungen, sie mögen regelmäßig oder unregelmäßig bewirthschaftet, als Hochholz oder als Niederwald behandelt werden, es mag ihre Holzmasse bloß zu Scheitern benützt und berechnet, oder eine theilweise höhere Benützung auf Bau- Werk- oder Zeughölzern angenommen worden seyn, weil der jedesmalige Maßstab zur Bestimmung des gegenwärtigen Werthes der jüngeren Bestände allzeit aus dem reinen Capitalswerthe des haubaren Theiles derselben Bodenclasse abgeleitet, und mittelst der beigelegten Tabelle M aufgefunden werden kann.

§. 99.

b) Die bei den allgemeinen Schätzungsgrundsätzen angeführten verschiedenen Veranlassungen, welche eine gerichtliche Abschätzung der Landgüter herbeiführen, zeigen immer auf solche Ursachen hin, welche es nothwendig machen, den Werth jeder einzelnen Rubrik, fern von Ueberspannung, doch auch so vollständig als möglich auszumitteln, damit auch dem gegenwärtigen Besitzer keines seiner Rechte unangeschlagen bleibe. In Beziehung auf die Waldungen wird durch den, nach den vorigen §§. ausgemittelten Nutzen derselben zwar allerdings ausgesprochen, welchen Betrag im Gelde das vorhandene Holz bei erreichter Haubarkeit abwerfen, und wieviel von diesem Betrage auf Zinsenverlust abzuziehen seyn werde. Demungeachtet besitzt aber auch der Grund und Boden noch seinen eigenthümlichen Werth, und es wäre gegen die Billigkeit, wenn derselbe unberücksichtigt gelassen würde. Der Grundwerth spricht sich zwar durch und in dem Werthe des gelieferten

Productes aus, und ist in demselben enthalten; allein das Vermögen, dasselbe Product für alle künftigen Zeiten zu liefern, bestimmt seinen besondern, eigenen Werth, und, wenn eine Gutsschätzung des Verkaufes wegen geschehen soll, so würde der Abkäufer mit dem Capitalswerthe des Holzes dem Besitzer nur jenen Werth bezahlen, welchen das dermalige, in dem Walde vorhandene Holz besitzt, der letztere aber würde für die Abtretung des Besitzrechtes vom Grunde und Boden dadurch nicht entschädiget werden. Der Käufer erhält, wenn die Schätzung richtig aufgenommen worden ist, zu jener Zeit, wo alle Altersbestände des Holzes werden abgetrieben und zu Gelde gemacht worden seyn, sein dafür ausgelegtes Capital sammt Zinsen zurück, es bleibt ihm also fortan Grund und Boden sammt dem, demselben inwohnenden Vermögen, eine ähnliche neue Production zu erzeugen, bar in Händen, und diese gleichfalls dem früheren Eigenthümer zu bezahlen, liegt im Gesetze der Billigkeit.

Aus allem bisher Gesagten läßt sich die Schlußfolge ziehen, daß eine ideale Annahme willkührlicher Parificationen des Waldbodens mit dem Ertragswerthe anderer Rubriken (nach §. 88), welchen der Grund — als Wald benützt — nie abwerfen kann, keineswegs zum Maßstab seines Werthes genommen werden dürfe. Dieser Maßstab findet sich vielmehr von selbst in demjenigen Betrage, welcher aus der Tabelle M für den einjährigen Bestand aufgefunden wird. Der Käufer ist, wie gesagt, für sein ausgelegtes Capital sammt Zinsen entschädigt, wenn er die erkaufte Waldstrecke abgestockt hat; er hat dem Besitzer also noch dasjenige Capital für eine zweite — und noch fernere künftige Nutzung des Grundes zu bezahlen, welches der Quotient des ersten Jahres angibt. — 100 fl. Holznutzen nach einer Umtriebszeit von 100 Jahren deuten, laut obiger Tabelle, auf einen Werth von 1 fl. 44 kr. hin, d. i. wenn dermal 1 fl. 44 kr. bezahlt, und durch 100 Jahre davon keine Interessen bezogen werden, so erwachsen beide mittelst der Capitalisirung der Zinsen von 10 zu 10 Jahren auf eine Summe von 100 fl.

Nach dem vorigen Beispiele wird 1 Joch Wald, welches in 100 Jahren einen Holzertrag im Werthe von 450 fl. abwirft, noch außerdem einen beständigen Grundwerth von 7 fl. 49 kr. besitzen, und dieser Betrag, auf das ganze Areale von 100 Joch hinzugeschlagen, wird dessen Werth um 781 fl. 40 kr. erhöhen, im erstgegebenen Falle jenes Beispiels

also eine Waldwerthssumme von 11395 fl. — im zweiten 10791 fl. 50 kr. abwerfen.

§. 100.

c) Es können endlich auch außer dem eigentlichen Holznutzen noch verschiedene Nebennutzungen von einem Walde Statt finden. Diese werden in Beziehung auf ihre Ausdehnung, auf die Größe ihres Betrages, auf die Gewißheit während einer Reihe von Jahren in den meisten Fällen aus den eingesehenen Rechnungen beurtheilt werden können, ob selbe von hinlänglichem Belange und von solcher Sicherheit seien, daß sie eine Bedachtnahme bei der Schätzung rechtfertigen.

Darunter muß gezählt werden:

1. Die in gewissen Gegenden übliche und nach Umständen auch einen beachtenswerthen Nutzen gewährende periodische Durchforstung der Hochwälder, so wie die Zugutmachung des Reisig- und Stockholzes. Wenn schon der Werth der, aus allen diesen Nutzungen gewonnenen Holzgattungen demjenigen des eigentlichen Stammholzes bei weitem nachsteht, überdieß noch die Arbeitskosten hierbei sich ungleich höher belaufen; so kann in stark bevölkerten, holzarmen Gegenden dem Forstbesitzer doch immer einiger Gewinn daraus zu Gutem bleiben, welcher in vorkommenden Fällen nach mehrjährigen Durchschnitten rechnungsmäßig erhoben, und als Forstrente in Anschlag gebracht wird.

2. Das Streurechen. So sehr dasselbe bei dem, in vielen Fällen nicht zu läugnenden Mißbrauche als Forstfrevel verrufen, und von den meisten Theoretikern unbedingt mit dem Bannfluche belegt worden ist, so wird doch dessen Gebrauch dort, wo er einmal besteht, hierdurch schwerlich ganz unterdrückt werden. Es ist der Endzweck dieser Abhandlung nicht im geringsten, sich mit forstlicher Polemik zu befassen; es wird also hier nur in Kürze auf die weit ausgebreiteten Gebirgsländer der Kreise O. W. W. und O. M. B. hingewiesen, in welchen bei höchst beschränktem und kümmerlichem Ackerbau die ganze Viehzucht eingehen müßte, wenn nicht des Hüttlers eigene Waldung, und nebstbei noch die herrschaftliche ihm die unentbehrliche Streue liefern dürfte, ein Product, dessen Werth für ihn oft beinahe jenem des Holzes gleichkommt.

Aber auch die umsichtsvolleren unter den neuesten Forstkundigen haben sich etwas milder darüber ausgesprochen und zugegeben, daß eine unmäßig dichte Decke von kaum so schnell verwesbaren Baumabfällen

eine Herberge für manches schädliche Forstinsect bereiten, das Einwurzeln und Aufkeimen der Forstpflanzen fast unmöglich machen, ja bei zufällig sich ereignenden Waldbränden einen unerstickbaren Zunder abgeben dürfte, der es unmöglich machen könnte, der Verheerung schnelle Gränzen zu setzen; eben so wenig läßt sich in steilen Gebirgen eine zweckmäßige, dem Baumwuchse nützliche Vertheilung der Baumabfälle gewahr werden, denn die, des Humus am meisten bedürftigen Höhen und und Abhänge werden durch Stürme und Wassergüsse dieser Wohlthat meistens bald durch die Hand der Natur selbst beraubt, welche dieselbe theils in Flüsse oder Sümpfe dahinreißt, theils in den, mit Pflanzennahrung ohnehin genüglich versehenen Niederungen anhäuft. Hindanhaltung schädlichen Mißbrauches kann daher nach billigen Gesetzen einen vernünftigen, nach Oertlichkeit und Umständen gewiß unschädlichen, oft unbedingt nothwendigen Gebrauch der Waldstreue nicht ausschließen; denn der Wald ist ja doch immer der Menschen wegen da, und ohne hier alles dasjenige zu wiederholen, was von unbefangenen Forstverständigen bereits angegeben worden ist, wie — und unter welchen Vorsichtsmaßregeln der Nutzen der Waldstreue, dem Holzbestande unschädlich, zu Gutem gebracht werden kann, hält es der Verfasser hier am Platze, seine persönliche Ansicht dahin auszusprechen, daß es bei einer rationellen Regulirung des Streurechens in gewissen, jedesmal speciell zu bestimmenden Beständen größerer Forste durchaus nicht gestattet werden sollte, das für die Streue eingehende Geld entweder ganz oder theilweise den, gewöhnlich an Bildung wie an Einkommen sehr beschränkten Jägern als Accidenz zufließen zu lassen, sondern daß der Verkauf der Streue als eine bare Forstrente gleich dem Holze in Empfang und unter strenge Controlle gesetzt, jene aber dafür auf eine, dem Besten des Forsteigenthümers gewiß vortheilhaftere Weise in ihrem fixen Gehalte entschädiget werden sollten.

Unter solchen Modificationen kann wohl auch nicht in Abrede gestellt werden, daß der Gewinn an Streue dort, wo er factisch bezogen wird, bei einer Schätzung in Anrechnung zu bringen sei. Der Käufer läuft für keinen Fall Gefahr, hierdurch beeinträchtiget zu werden, denn entweder setzt er künftig dieses Streurechen fort, und macht sich des dießfälligen Nutzens theilhaft, oder er findet es gerathener, dasselbe aufzugeben, um sich — der Ansicht der größeren Anzahl der Forstkundigen gemäß —

einen höheren Ertragszuwachs an Holz dadurch zu verschaffen, in welchem Falle er doch deutlich seine Ueberzeugung an den Tag legt, daß die Vergrößerung seines künftigen Holznutzens von ihm für höher geachtet werde, als der Gewinn an Streue.

Die Forstrente, welche aus dem Absatze an Waldstreue nach einem mehrjährigen Rechnungsdurchschnitte bezogen wird, kann also jedenfalls dort, wo sie factisch angetroffen wird, in die Schätzung einbezogen werden. Doch dürfte jene Streue, welche von dem Gutsbesitzer selbst zum eigenen Gebrauche in die Wirthschaftshöfe verwendet wird, mit Billigkeit nicht angerechnet werden, weil auf derselben die Ertragsfähigkeit des eigenen Ackerlandes beruht, dessen Nutzen ebenfalls geschätzt wurde, mithin, wenn der Werth der dafür verwendeten Streue bei dem Forste zum Empfange geschrieben würde, derselbe Betrag bei den Culturkosten des Ackerlandes wieder in Abzug kommen müßte.

3. Die Mastnutzung kann, wo sie in Buchen- oder Eichenrevieren besteht, nach mehrjährigen Durchschnitten und dem Verhältnisse des öfteren Gedeihens oder Mißrathens derselben aus der Anzahl der eingetriebenen Stücke und dem für jedes derselben bezogenen Pachtgelde erhoben und festgestellt werden.

4. Die Lohn oder Rinde von Eichen, Fichten oder Erlen wird gewöhnlich auch in einem längeren Durchschnitte aus den Rechnungen die Größe des Nutzens zeigen, welchen ihr Absatz an Gärber und Färber gewährt.

5. Das Harzscharren, die Gewinnung des Theers, Kienöles und Peches wird gewöhnlich stammweise oder nach bestimmten Revieren in Pacht gegeben, daher sich dafür die im mittleren Durchschnitte von mehreren Jahren eingehenden Summen aus den Rechnungen ebenfalls werden finden lassen.

6. Die Graserei kann mitunter in eigentlichen Waldbeständen, besonders in Niederwaldungen oder Auen, wie auch in Parks oder auf Alpen gleichfalls neben dem Holze zu Nutzen gebracht werden. In diesem Falle wird der Naturalertrag an Gras — nach Art seiner Benützung — entweder nach den Vorschriften der dritten Rubrik für die Wiesen, oder nach jenen der vierten für die Huthweiden ausgemittelt und im Capitalwerthe dargestellt, zu welchem der nebenher bezogene Holznutzen geschlagen, und hierdurch der Gesammtwerth des Grundes gebildet wird.

Die bloß zeitweilige Gewinnung von Futter oder Weide in einem frisch abgetriebenen Bestande — an sich wohl ohnehin forstgesetzwidrig — kann keine Würdigung erhalten, eben so wenig jene von einzelnen, in einem Walde zerstreuten kleineren Blößen, weil letztern ohnehin durch den, bei der Abschätzung des ganzen Waldes angesprochenen Holznutzen schon mitbegriffen sind; größere, fortwährend bleibende Wiesen- oder Weideplätze aber sind entweder bereits bei der Catastral-Vermessung ausgeschieden worden, oder werden, wo solche in bedeutender Ausdehnung dem Waldboden zugemessen vorkommen sollten, bei der Abschätzung selbst in die ihnen zusagende Rubrik übertragen.

§. 101.

Die Erhebung der Holzpreise zur Darstellung des rohen und des reinen Grundwerthes im Gelde beruht auf folgenden Rücksichten:

Der Preis des Scheiterholzes hängt von der verschiedenen Länge der Scheiter, je nachdem ein längeres oder kürzeres Scheitermaß in einer Gegend üblich ist, von der Gattung der Bäume, von der Stärke derselben, ob nämlich hiervon in vorherrschender Menge reines Scheiterholz, oder vielleicht mehr Ausschuß und Prügelholz erzeugt wird, endlich auch von der Localität ab; daher in einem größeren Forste für eine und dieselbe Holzgattung verschiedene Preise bestehen können, wenn nämlich die Ausfuhr des Holzes aus einem Theile des Forstes beträchtlich mühsamer und entfernter ist, als von dem andern. Alle diese Umstände sind daher bei einer Schätzung genau zu würdigen, und die Preise des Scheiterholzes aus den Rechnungen nach dem Durchschnitte mehrerer Jahre und aus verschiedenen Theilen des Forstes zu erheben, und wenn vielleicht für eine oder die andere Holzgattung in den Rechnungen kein Verkaufspreis vorkommen sollte, so ist derselbe von ähnlich gelegenen Forsten in der Nachbarschaft zu erheben.

Schwieriger wird es in den meisten Fällen mit der Bestimmung des Geldpreises für die Bau- Werk- und Zeughölzer, wofür aus den Rechnungen eine so verläßliche Nachweisung nach dem Maße kaum zu erhalten ist, da bei solchen Holzgattungen oft mehr die Art ihres Wuchses, der besondere Zweck, für welchen sie in gewissen Gegenden mehr oder weniger gesucht werden, als die cubische Holzmasse auf die Höhe ihres Preises einwirkt. Die Schätzung derselben, wo sie einer besondern Beachtung unterzogen werden müssen, ist daher mehr Sache des Forst-

kundigen, welcher aber zu diesem Behufe nicht nur mit der technischen Verwendbarkeit der verschiedenen Holzgattungen, sondern insbesondere auch mit den Localpreisen derselben in jener Gegend, in welcher die zu schätzenden Waldungen liegen, möglichst vertraut seyn muß.

Uebrigens bedarf es wohl kaum der Erwähnung, daß die Preise für das Brennholz in der Art zu erheben und in die Schätzung aufzunehmen sind, wie sie für das, im Walde selbst aufgerichtete Scheiterholz bezogen werden; Bau- und Zeughölzer aber werden nach ihrem Werthe auf dem Stocke in Anschlag gebracht.

§. 102.

Die Abzüge für die nöthigen Forstauslagen beschränken sich bei dieser Culturgattung gewöhnlich auf den Hacker- und bisweilen auch nöthigen Abzieherlohn für das Scheiterholz, auf die in einigen Gegenden, besonders bei Vorwäldern in der Nähe stark bevölkerter Ortschaften nöthige Aufstellung eigener Hüther oder Holzwächter, auf die jährliche Reparatur der Waldwege und Brücken, Gränzgräben u. dgl. und in manchen Fällen auf die Culturauslagen für die abgetriebenen Schläge.

Der Holzhacker- und Abzieherlohn wird nach den verschiedenen Holzgattungen und Walddistricten aus den Rechnungen erhoben, und von dem Holzpreise abgezogen, daher dieser letztere schon den reinen Werth des Holzes am Verkaufsplatze im Walde selbst enthält. Allfällige Aufsichts- und Weg- oder sonstige Forstauslagen werden aus den Rechnungen nach ihrem mehrjährigen Durchschnitte erhoben, und der dießfällige Betrag, zu Capital berechnet, von dem sämmtlichen Capitalwerthe der ganzen Waldfläche abgeschlagen.

Die künstliche Besamung oder Cultur einzelner abgetriebener Flächen muß dort, wo sie wirklich angetroffen wird, und als unerläßlich erscheint, einen gewissen, durch seine gegenwärtige Beschaffenheit mittelst natürlichem Anfluge zur ferneren Benützung auf Holzertrag durchaus nicht geeigneten District für seine künftige Bestimmung als Wald wieder fähig zu machen, nach ihren wahren örtlichen Kosten, z. B. nach Menge und Preis des erkauften oder selbst erzeugten Samens von künftig zu erzielenden Forstgewächsen, Bezahlung der Arbeiter für das Wundmachen des verwilderten Bodens, oder für das Stupfen des Waldsamens u. s. w. erhoben, der Betrag dieser Kosten auf 1 Joch ausgeschlagen, und von dem Schätzungswerthe jenes Forstgrundes abgezogen werden, welchem

die Cultur zu Gutem kommen soll. Z. B. In dem, oben auf 450 fl. Capitalwerth per Joch berechneten, im hundertjährigen Umtriebe stehenden Walddistricte befänden sich 10 Joch abgestockter Waldgrund, der, um seiner Bestimmung wieder zugewendet zu werden, bei gänzlichem Mangel eines natürlichen Anfluges die künstliche Besamung unvermeidlich erfordert. Die Kosten für Samen, Wundmachen des Bodens und Einstreifen des ersten werden per Joch auf 6 fl. ausgemittelt. 450 fl. bei hundertjährigem Bestande zeigen nach Tabelle M auf einen Capitalswerth im ersten Jahre per 7 fl. 49 kr. Dieser Holzwerth im ersten Jahre bestimmt aber auch zugleich nach §. 99 den eigentlichen Werth des Waldbodens selbst, und ist dem Ertragswerthe beizufügen, daher der wahre Werth des Waldes hier 15 fl. 38 kr betragen würde, wenn natürlicher Anflug vorhanden wäre. Um diesen zu ersetzen ist obiger Aufwand von 6 fl. erforderlich, mithin bleibt noch ein reiner Werth von 9 fl. 38 kr. übrig.

Endlich muß bei Erhebung des Waldertrages und der mit demselben verbundenen Auslagen auch noch erforscht werden, ob nicht gewisse Servitute dem Walde ankleben, welche nach ihrer Art und ihrem Umfange genau vorgemerkt, und später bei Ausmittelung der allgemeinen Lasten und Ausgaben von dem Landgute in Anschlag gebracht werden müssen.

§. 103.

Dort, wo im höheren Gebirge kein hinreichend lohnender Absatz des Holzes nach Außen wegen Mangel an Abfuhrswegen besteht, wird das Erzeugniß bedeutender Waldkörper oft auch entweder an daselbst angesiedelte Gewerksbesitzer im verkohlten Zustande abgesetzt, oder fernen Hauptstädten mittelst kostspielig eingerichteter Schwemmen zugeliefert.

Der Werth des Kohlenholzes ist aus den, darüber gewöhnlich geschlossenen Abstockungs-Contracten in den Rechnungen sehr leicht zu entnehmen, und nach dem Verhältnisse des üblichen Scheitermaßes in Klaftern zu berechnen; dort, wo Schwemmen den Absatz des Holzes in die Ferne allein möglich machen, kann der dadurch vielleicht erzielte höhere Nutzen nicht zum Maßstabe des Localpreises genommen werden, weil derselbe nicht dem Grunde und Boden, sondern einer besondern Industrie beigemessen werden muß. In solchen Fällen findet aber auch gewöhnlich kein Localverkauf des Holzes aus den zu schätzenden Wäldern Statt;

daher muß zur Bestimmung des Holzpreises die Zuflucht zu anderen Belegen genommen werden. Nicht selten werden solche Schwemminhabungen nebst dem im eigenen Walde aufgebrachten Holze das von den angränzenden, oder oft dazwischen liegenden kleineren Waldbesitzern angekaufte Holz zugleich mit dem eigenen schwemmen, und in diesem Falle gibt der Einkaufspreis aus den Nachbarwaldungen allerdings einen richtigen Anhaltspunct zur Bestimmung des Holzpreises in obigen Schwemmwäldern an die Hand.

Rubrik 9.

Von dem Fundus instructus.

§. 104.

Unter fundus instructus eines Landgutes werden alle diejenigen beweglichen Dinge verstanden, welche zur Führung und nachhaltigen Bewahrung der Wirthschaft in ihrem aufrechten Stande unumgänglich nothwendig sind. Es gehören darunter: das erforderliche Zug- und Nutzvieh an Pferden, Ochsen, Stieren, Kühen, sammt der nöthigen Nachzucht, dann an Schafen, die bis zur nächsten Ernte erforderlichen Samen- und Deputatkörner, so wie auch jene anderweitigen Consumtibilien, welche in der eigenen Wirthschaft erzeugt werden, z. B. Wein, Brennholz u. dgl. alle erforderlichen Geräthschaften des Ackerbaues, der Scheune, die für die Unterbringung der einjährigen Weinernte nöthigen Fäßer, nebst Presse und Kellerrequisiten, die wesentlich erforderlichen Gewölbs- oder sogenannten Burggrafenamts-Effecten, die durch das Gesetz für jede Gerichtskanzlei vorgeschriebenen Werke, so wie die gewöhnlichen Bedürfnisse der Arreste.

Der Werth aller dieser Gegenstände zusammengenommen bildet das sogenannte stehende oder eiserne Capital. Sie müssen daher in einem genauen Inventarium aufgenommen und nach dem Zustande ihrer guten oder schlechten Beschaffenheit bezeichnet werden. Bei dem Viehe insbesondere wird nicht sowohl der Werth jedes einzelnen Stückes, als jeder besondern Gattung desselben nach einem mittleren Durchschnitte angeschlagen.

§. 105.

Die Aufnahme eines Inventariums über den nothwendigen fundus instructus ist bei jeder Schätzung eines Landgutes unerläßlich. Durch

die im vorigen §. enthaltene Bezeichnung der Gegenstände, aus welchen dasselbe zu bestehen hat, spricht sich der Endzweck desselben von selbst aus, und ergibt sich die Schlußfolge, daß alles Dasjenige, was bei einem Landgute an beweglichen Dingen vorgefunden wird, welche mit dem Betriebe der Wirthschaft nicht in unmittelbarem Zusammenhange stehen, in das Inventarium nicht aufgenommen werden darf. So gehören herrschaftliche oder Luxuspferde, Mastvieh, Schweine, Geflügelvieh, so wie auch alles dasjenige Vieh, welches nach dem Befunde der Kunstverständigen den nothwendigen und angemessenen fundus instructus übersteigt, eben so wenig in das stehende Inventarium, als die über den vorerwähnten Bedarf vorhandenen Körner, Weine u. dgl.

§. 106.

Die gerichtlichen Schätzungen haben eigentlich bloß die Erhebung des Grundcapitals zum Gegenstande; es wird daher in der Regel der fundus instructus als ein beweglicher Gegenstand in keinen baren Geldanschlag gebracht; jedoch muß das genau verfaßte und dem Umfange des Wirthschaftskörpers angemessene Inventarium nach Quantität und Qualität seiner einzelnen Bestandtheile jederzeit geprüft und den Schätzungsacten beigeschlossen werden.

Es können jedoch Fälle eintreten, in welchen auch die wirkliche Veranschlagung des fundus instructus zu Gelde bei einer Schätzung nothwendig wird; z. B. wenn dieselbe zum Behufe der Verpachtung eines Landgutes geschieht, und der Pächter den übernommenen fundus instructus durch den Erlag einer angemessenen Geldsumme sicher stellen soll; oder wenn der gegründet gefundenen Klage eines zum Mitbesitze des Gutes Berechtigten über Verschlechterung des Gutswerthes durch Verwahrlosung des nöthigen fundus instructus nach seiner Menge und Güte Abhülfe gewährt werden muß.

In jedem Falle ist also die umsichtige Aufnahme eines richtigen Inventariums ein nicht unwesentlicher Gegenstand bei Güterschätzungen, und im Falle, als dessen Taxirung zu Gelde geschehen soll, müssen zur billigen, aber keineswegs überspannten Werthschätzung seiner einzelnen Bestandtheile verläßliche und unbefangene Kunstverständige beigezogen werden.

Rubrik 10.

Von der Schätzung der trockenen Gefälle.

§. 107.

Die trockenen Gefälle eines Landgutes bestehen aus den verschiedenen gesetzlichen Bezügen des öffentlichen Amtes für die Verwaltung der Criminal-, Justiz- und Civil-Gerichtsbarkeit und Führung der Grund- und Satzbücher, aus den unveränderlichen Giebigkeiten der Unterthanen, aus der Roboth, dem Zehent, dem Bergrechte, dem Taaz- und Umgelde, dem Schank- und Gastereirechte, ferner aus verschiedenen Regalien, wozu das Patronatsrecht, die Landgerichtsbarkeit, die Conscriptions- und Steuerbezirks-Obrigkeit, die Jagdgerechtigkeit, der Vogelfang, die Fischerei, das Weide- und Blumensuchrecht in Oesterreich gezählt werden.

Der Nutzen aller dieser Gattungen von trockenen Gefällen wird aus den Rechnungen erhoben, und ist entweder standhaft — unveränderlich — oder veränderlich, in welchem letzteren Falle ein längerer — wenigstens 9- oder 10jähriger Durchschnitt aus den Rechnungen gebildet, und dabei auch zugleich darauf gesehen werden muß, ob nicht vielleicht in dieser Periode besondere Umstände auffallend werden, welche den Nutzen eines oder des andern Jahres außergewöhnlich erhöhen oder herabsetzen, in welchem Falle hierauf Bedacht zu nehmen ist.

§. 108.

Zu den standhaften — unveränderlichen — Gefällen gehören:

a) **Die Dienste der Unterthanen und Grundholden von Häusern und freien Ueberländgründen.** Sie werden von denselben unter verschiedenen Titeln theils nach einem ursprünglich fixirten Geldbetrage, theils in Naturalien nach einem bestimmten Reluitionspreise alljährlich entrichtet. Zu denselben können auch noch die häufig vorkommenden Vogtkörner gerechnet werden; weil aber dieselben, obschon dem Maße nach unveränderlich, doch nach keinem bestimmten Ablösungspreise reluirt, sondern entweder in Natur geschüttet, oder nach alljährlich zu behandelnden Reluitionspreisen in Gelde abgestattet werden; so werden diese Vogtdienstkörner bei den veränderlichen Gefällen erwähnt werden.

b) **Der Taaz- und das Umgeld.** Dessen Vergütung geschieht vorläufig, und nachdem eine bestimmte Entschädigung für obige Gefälle

von Seite der Staatsverwaltung noch nicht definitiv ausgesprochen worden ist, in dem Betrage jener Rente, welche die Besitzer derselben erwiesener Maßen im Jahre 1828 bezogen haben, aus dem Staatsschatze.

Wenn daher bei einem Gute in Absicht auf diese Gefälle Verhältnisse vorkommen sollten, welche einen Anspruch auf eine höhere definitive Vergütung begründen, und dieser von dem vormaligen oder bisherigen Besitzer jener Gefälle anhängig gemacht worden wäre, so dürfte dieser Umstand, wenn auch die definitive Entscheidung hierüber noch nicht erfolgt ist, bei der Schätzung nicht ganz unberücksichtigt gelassen werden.

c) Die früher bestandene unerkaufte Drittelsteuer wird gleichfalls seit dem Jahre 1825 aus dem Staatsschatze in jenem Betrage, in welchem sie von den Dominien bezogen wurde, einstweilen in der Valuta der W. W. vergütet. Da es aber noch nicht entschieden ist, ob nicht diese Vergütung definitiv in der Valuta der M. M. zu erfolgen hat; so dürfte es hierbei immer angemessen seyn, dieses Umstandes bei Güterschätzungen zu erwähnen, wenn schon der Schätzungsanschlag selbst, welcher immer auf dem Thatbestande basirt werden muß, in Beziehung auf die Drittelsteuer in der Valuta der W. W. geschehen kann.

Indem die Geldrechnung die Summen dieser beiden letzteren Gefälle jederzeit leicht nachweisen wird, so bedarf es von Seite des Abschätzers nur der Berechnung derselben zu Capital.

§. 109.

Die nachstehenden Gefälle sind nach Umständen steigend und fallend, daher nach einem verhältnißmäßigen Durchschnitte zu berechnen:

d) Das Laudemium oder Pfundgeld, welches zu 1—5 bis 10 Procent von dem Kaufschillinge unterthäniger Realitäten genommen wird.

e) Das Anschreibgeld mit 6 kr. von jeder ab- und anzuschreibenden Person.

f) Für die Begwährung (oder wo Lehen bestehen, für die Ausstellung des Lehenbriefes) 1 fl. 30 kr. von behaus'ten Gütern, und 1 fl. in C. M. von Ueberländen, für Lehenbriefe aber gewöhnlich 2 fl.

g) Das Anmeldgeld nach dem Tode eines Unterthans mit 30 kr.

h) Die Satzvormerk-Taxe mit ½ kr. von jedem vorgemerkten Gulden.

i) Für die Vormerkung selbst 1 fl. 30 kr. C. M.

k) Die Löschung oder Cassirung jedes Satzes 1 fl. 30 kr. C. M.

l) Für Ausstellung eines Gewährauszuges oder eines Satzbriefes 15 kr. C. M.

m) An Abfahrtgeld (insofern solches noch besteht) 3 kr. von jedem Gulden.

n) Das Mortuarium nach dem Tode eines Unterthans mit 5 Procent von dem reinen Verlassenschafts-Vermögen.

o) Die adelichen Richteramts-Taxen, nach der Classe des Verlassenschafts-Gutes.

p) Die verschiedenen kleineren Taxen, welche bei dem Civilgerichte einfließen, und

q) die zurückvergüteten Atzungs- und Urtheilskosten von zahlungsfähigen Inquisiten.

Alle diese, so wie auch die gesetzlich bestimmten Taxen und Bezüge des öffentlichen Amtes, dann verschiedene zufällige Empfänge, z. B. für Aufschlagung des geschlossenen Grundbuches mit 6 kr., für Belegung mit Verbot mit 18 kr., der Grunddienst-Wandel mit 22¾ kr., und der Gewährwandel mit 45 kr. werden nach zehnjährigen Rechnungsdurchschnitten ausgemittelt und nach ihrem mittleren Erträgnisse auf Capital erhoben.

r) Das Robothgefälle. Dieses ist zwar in der Gesammtheit der schuldigen Leistungen durch eine bestimmte Anzahl von Unterthanen standhaft; allein nicht immer werden diese Leistungen durchgängig in Natur verrichtet; häufig finden zeitweilige Ablösungen Statt. Es ist daher auf die Zeit, für welche dergleichen Ablösungsverträge geschlossen worden sind, zu sehen, und zu vergleichen, wie hoch der Werth eines Zug- oder jener eines Handtages angenommen worden ist, um nach denselben die übrigen in Natur vorbehaltenen Robothen anzuschlagen.

Uebrigens gehören unter diese Rubrik auch noch verschiedene besondere Cathegorien der Robothleistung, z. B. die Gespunstroboth, Jagdroboth, die Verpflichtung, eine gewisse Anzahl Scheiterklafter zu hauen oder zu verführen u. dgl., welche nach ihrem Werthe auszumitteln und hier gleichfalls anzusetzen sind. Die von den Inleuten in unterthäni-

gen Häusern jährliche zwölftägige Handrobothschuldigkeit, oder deren Reluition im Gelde, beruht auf der jährlich veränderten Anzahl dieser Inleute, und ist aus den Rechnungen nach einem zehnjährigen Durchschnitte zu erheben.

Es versteht sich übrigens von selbst, daß alle, auf die verschiedenen Rubriken der Wirthschaft, oder wie immer verwendeten Naturalleistungen durch die Roboth bei den betreffenden Rubriken keine Berücksichtigung zu finden haben (wie damals schon erwähnt worden ist) sondern nach ihrem vollen Betrage hier bei der Rubrik der trockenen Gefälle aufgeführt und zu Gelde berechnet werden müssen.

Eine genaue Nachweisung über die Anzahl der bei einem Gute vorhandenen Robothdienste und die Arten derselben muß aus Urbarien, Dominical-Fassionen und aus den Robothreluitions-Contracten geschöpft, und sollte über irgend eine Robothverbindlichkeit ein Zweifel sich erheben, so muß dieses in dem Schätzungsprotolle angemerkt werden.

s) Der Zehent. Das Zehentrecht ist mannigfaltig verschieden; einmal in Beziehung auf die Gattung der zehentbaren Gegenstände: Feld-, Grün-, Weinzehent, der sogenannte Dorf- oder kleine Zehent, ja selbst Safranzehent wird in verschiedenen Gegenden Oesterreichs gefunden; ferner in Rücksicht auf das Maß desselben gibt es ganzen, halben, drittel, viertel — und oft noch zu geringeren Antheilen zerstückelten Zehent; endlich ist auch die Art der Einhebung theils durch positive Rechte, theils durch örtliche Gewohnheiten und Verhältnisse sehr verschieden. Diese Zehenten werden entweder von dem zehentbaren Grunde unmittelbar erhoben, oder durch eine beständig gleichförmige, unveränderliche Schüttung an Körnern (sogenannten Sackzehent) reluirt, oder sie werden an Zehentholden oder fremde Pächter auf ein — oder mehrere Jahre in Bestand verlassen, welcher veränderlich ist, und jedesmal nach Ablauf der Contractszeit wieder erneuert werden muß; dieser Pachtzins selbst kann entweder auf eine bestimmte Geldsumme, oder in Naturalien, oder in dem Ablösungswerthe dieser letzteren nach einem gewissen Wochenmarktspreise jährlich veränderlich bedungen seyn. Der Weinzehent kann gleichfalls sowohl in Natur als durch Reluition im Gelde bezogen werden. Hinsichtlich der Natural-Einhebung ist bei dem Weinzehent — wie schon bei der Rubrik von dem Weinbau angedeutet worden

ist — zu untersuchen, ob dessen Beschreibung in den Weingärten der Zehentholden selbst vorgenommen, und von dem Maische gleich daselbst der Zehent bezogen, oder ob durch die sogenannte Kellerschau die Beschreibung und der wirkliche Bezug des Zehenten an Most im Keller Statt finde, wobei noch zu erforschen ist, den wievielten Theil der Fechsung der Zehentherr zu beziehen berechtiget sei, da dieses demselben bei dem Weine am häufigsten nicht mit der zehnten, sondern mit der zwölften Maß an Maisch zusteht.

Der Umfang, innerhalb welchem eines oder das andere dieser Zehentrechte bei einem Gute ausgeübt wird, ist möglichst genau zu erforschen und in der Schätzungsurkunde zu bezeichnen; streitige Zehentobjecte sind daselbst speciell aufzuführen, im Nutzungsanschlage keineswegs einzubeziehen, weil in denselben nur wirkliche und vollkommen verläßliche Bezüge aufgenommen werden dürfen.

Die rein auf Geld verpachteten Zehenten können nach einem mehrjährigen Durchschnitte dieser Pachtsummen in die Schätzung genommen werden; z. B. wenn ein gewisser Feldzehent von 3 zu 3 Jahren an die Zehentholden gegen eine bestimmte Geldsumme verlassen worden ist, so wird der Durchschnitt von drei solchen Verpachtungsperioden — also durch 9 Jahre zurück — ausgemittelt; ist diese Verpachtung nach gewissen Körnerschüttungen, jedoch zu einem jährlich steigenden oder fallenden Ablösungspreise geschlossen worden, so muß derselbe Durchschnitt aus wenigstens neun Pachtjahren sowohl in Beziehung auf das Quantum an Körnern, als auf den jährlichen Ablösungspreis derselben gezogen werden. Ist der Körnerzehent ein unveränderlicher, sogenannter Sackzehent, so muß für das, ohnehin alljährlich gleiche Quantum (außer die Rechnungen zeigten eine Differenz in der jährlichen Gebühr) der Mittelpreis der bezogenen Früchte erhoben werden, wozu ohnehin die bei dem Ackerlande angewendeten Früchtepreise den Maßstab liefern werden, nur mit der nothwendigen Rücksicht, daß dergleichen von Zehentholden geschüttete Früchte nicht leicht die Qualität der mittleren Preiswürdigkeit besitzen werden, wie solche für die selbsterbauten Früchte bei einem Landgute angenommen worden ist, daher immer ein verhältnißmäßig geringerer Preis für solche, von so vielerlei Parteien aufgeschüttete Körner angenommen werden muß, dessen Verhältniß zu dem Verkaufspreise der eigenen Fechsungen wohl aus den Kastenrechnungen zu erheben

seyn wird. Ein ähnliches Verhältniß wird bei dem Zehentweine zu beobachten seyn, wo derselbe auf was immer für eine Weise in Natur bezogen wird, denn — andere mögliche Beeinträchtigungen der Güte unberücksichtigt — muß dieselbe doch immer durch das Zusammenmengen des Productes von allen möglichen Rebensorten in einem ganzen Districte einigen Abbruch leiden; außer dem Falle, daß in den Umfang dieses Zehenten ein gewisses, durch sein vorzügliches Gewächs im allgemeinen Rufe stehendes Gebirge fiele, und derselbe würde mit Sorgfalt — unvermischt mit anderen geringeren Erzeugnissen — aus jenem Gebirge allein gesammelt. Die bei der Rubrik des Weinlandes ausgedrückte Nothwendigkeit eines vorzüglich langen, gewöhnlich fünfzehnjährigen Durchschnittes findet bei der Quantität- und Preisausmittelung des Zehentweines ebenfalls Statt.

Endlich handelt es sich auch noch um die Bestimmung des Verfahrens bei jenen Feldzehenten, welche von den zehentbaren Grundstücken unmittelbar erhoben werden. Hierbei werden theils die Zehentlisten, theils die summarische Consignation des jährlichen Gesammtempfanges an Zehent im Geströhe die gewünschten Auskünfte liefern. Um den Entfall an Körnern hieraus zu finden, müssen die Tenn- oder Abdruschregister, wie auch die Kastenrechnung geprüft, dabei aber nicht übersehen werden, daß, um den ganzen Abdrusch dem Empfange an Körnern im Geströhe gegenüber stellen zu können, gewöhnlich die Abdruschregister oder Kastenrechnungen zweier Jahre zusammengezogen werden müssen, weil der Jahresschluß dieser Rechnungen mit Ende des bürgerlichen Jahres fast allezeit vor Beendigung des dießjährigen Zehentausdrusches eintritt, mithin der restliche Theil desselben in der künftigen Jahresrechnung aufgesucht und zugeschlagen werden muß.

Auch dieser Zehentertrag wird in Beziehung auf die Größe der Naturalergebniß sowohl als der Körnerpreise — welche letztere, wenn die Lage der zehentbaren Gründe nicht eine besondere Ausnahme macht, in der Regel mit denjenigen der Früchte aus der eigenen Wirthschaft gleichgehalten werden können — nach einem, wo möglich, neunjährigen Durchschnitt berechnet.

Bei dem Getreidezehent liefert auch das Stroh einen wirklichen baren Empfang, und muß allerdings bei der Schätzung in Anschlag kommen. Aus den Abdruschregistern, der Burggrafenamtsrechnung oder

13

andern Belegen der Futter- und Streuverrechnung wird sich dessen jährliche Masse erheben, und derselbe mehrjährige Durchschnitt wie von den Körnern ziehen lassen. Man unterscheidet gewöhnlich Bundstroh (Schabe), nach Schobern zu 60 Gebünden zu einem Gewichte von 10—12, oft bis 20 Pfund, Rütt-, Wirr- oder Streustroh und Futterstroh, letztere Gattungen nach Centnern oder Fuhren berechnet. Der Localpreis dieser Strohgattungen muß nach demselben Durchschnitte erhoben und in Anwendung gebracht werden.

Endlich können in diesen Feldzehent auch noch andere Producte, als: Kraut, Kartoffeln, Rüben u. dgl. fallen, deren Durchschnitt ebenso ausgemittelt und nach dem mittleren Localpreise geschätzt werden muß.

Die mit dem Einbringen des Zehenten verbundenen Auslagen pflegen nicht sowohl hier, als später unter den allgemeinen Lasten und Ausgaben summarisch angesetzt und abgeschlagen zu werden, jedoch wird von den Zehentkörnern die Dreschergebühr mit dem 10. oder 11. Metzen — je nachdem solche üblich ist — gleich in Abzug gebracht.

t) Der Gleichförmigkeit in der Taxation wegen werden hier auch noch die, schon unter a) erwähnten Vogtkörnerschüttungen, so wie aller übrigen Dienste, deren Entrichtung auf einer Abgabe von Körnern in Natur beruht, aufgeführt. Dieselben sind zwar in Rücksicht auf das Quantum gewöhnlich unveränderlich, mithin alljährlich gleich; doch muß für ihren Werth im Gelde der mehrjährige Preisdurchschnitt, wie für den Zehent, ausgemittelt, und hinsichtlich ihrer meistentheils geringeren Qualität dasselbe Verhältniß beobachtet werden, welches bei dem Sackzehenten angegeben worden ist.

u) Das Bergrecht wird nach einem, der Größe nach unveränderlichen Betrage von einem gewissen Districte des Weinlandes bezogen, dessen Umfang demnach genau erhoben und angegeben werden muß. Die Pflicht zu dessen Entrichtung lastet auf dem Grunde ohne Rücksicht, ob derselbe derzeit als Weingarten wirklich benützt werde, oder nicht, daher bei dem Bezuge desselben nicht selten Schwierigkeiten in der Einbringung eintreten, welche für den Berechtigten manche, oft uneinbringliche Ausstände zur Folge haben. Die Entrichtung der Bergrechtsgebühr pflegt in den meisten Fällen nach gewissen, alljährlich festgesetzten Reluitionspreisen im Gelde zu geschehen, daher der Durch-

schnitt derselben aus der, für das Weinland angenommenen 15jährigen Periode zu berechnen ist.

v) Endlich wird noch das Gefälle von dem Schank- und Gastereirechte (gewöhnlich Taberne genannt) angetroffen. Dieses ist fast jederzeit verpachtet, und ist der Pachtzins aus einer mehrjährigen Periode mit Rücksicht auf die für die Zukunft mehr günstig oder ungünstig sich zeigenden Localverhältnisse auszumitteln. Findet die Ausübung dieses Rechtes — wie gewöhnlich — in einem herrschaftlichen Gebäude Statt, so ist — nach den bei der Rubrik der Zinsgebäude aufgestellten Grundsätzen — genau darauf zu sehen, daß hierbei der Wohnzins von dem Schankbefugniß-Bestande möglichst ausgeschieden, mithin beide nicht mit einander verwechselt, oder wohl gar doppelt in Rechnung gestellt werden.

Dabei ist besonders darauf zu sehen, ob nicht dem Eigenthümer des Gutes gewisse Zahlungen und Lasten, z. B. die Erwerb- oder Verzehrungssteuer u. d. gl. zu bestreiten obliegen, welches letztere der Fall da seyn dürfte, wo der Pächter den Ausschank der ihm von der Herrschaft vorgegebenen Getränke übernommen hat.

§. 110.

Alle diese, theils standhaften, theils veränderlichen Gefälle sind zwar ihrem Rechte nach dem Besitzer des Landgutes durch das Gesetz sicher gestellt. Demungeachtet leidet der wirkliche Bezug derselben bisweilen verschiedene Hemmungen, welche theils in dem geringen Wohlstande der Gegend, theils in zufälligen Ereignissen, als: ausgebreitete Elementarentschädigungen, Feuersbrünste, Krieg, Mißwachs u. s. w. liegen. Die Durchsicht mehrjähriger Rechnungen wird offenbaren, ob diese Bezüge von Jahr zu Jahr stets gehörig eingeflossen, oder vielleicht hieran beträchtliche Reste und Ausstände zugewachsen sind. Zeigen sich letztere in progressiver Steigerung, und läßt sich die Schuld nicht einer lauen und saumseligen Verwaltung des Gutes beimessen, so wird es nothwendig, bei der Schätzung derselben einen Abschlag von beiläufig so vielen Procenten zu machen, als der einjährige Durchschnitt der Ausstände einer gewissen Periode nachweis't, aus welcher dergleichen beträchtliche Zahlungsrückstände sich dargethan haben.

§. 111.

Unter den Regalien muß a) das Patronatsrecht, wo es

vorkommt, aufgeführt, und, wenn es schon keine baren Einkünfte abwerfen kann, doch genau angegeben werden, über welche Pfarren, Kirchen und Schulen sich dasselbe erstrecke, und welche Capitalien oder liegenden Gründen jene Kirchen oder Pfarren besitzen, um daraus auf mögliche Belastung des Gutes selbst bei vorfallenden Bauführungen an jenen Gebäuden einigermaßen schließen zu können. Eben daher wird es auch erforderlich seyn, den dermaligen Bauzustand aller dieser Patronatsgebäude genau zu untersuchen, und im Allgemeinen zu bemerken, ob derselbe gut, mittelmäßig oder schlecht sei, insbesondere aber aufzuführen, welche erhebliche Baureparationen an einem oder dem andern Gebäude nahe bevorstehen dürften.

b) Die Landgerichtsbarkeit ist nach ihrem ganzen Umfange genau zu beschreiben, kann aber als eine, mit keinen Einkünften verbundene Gerechtsame auch in keinen Ertragsanschlag gebracht werden.

c) Die Conscriptions- und Steuerbezirks-Obrigkeit. Diese verdienen hier, wenn schon strenge nicht zu obigen Rechten zu zählen, doch aus dem Grunde aufgeführt zu werden, weil der Bezirksumfang des einen wie des andern in der Schätzungsurkunde angegeben, und zugleich auch ausgewiesen und zum Ertrage geschrieben werden muß, welcher mittlere Betrag im Durchschnitte mehrerer Jahre durch die ½ procentige Einhebungsgebühr von der, nach dem Conscriptionsbezirke eingehenden Erwerbsteuer eingeflossen, und welches die zwei procentige Provision von der Grund- und Häusersteuer des Steuerbezirkes sei.

d) Die Jagdgerechtigkeit. Diese zerfällt in die hohe und niedere Jagd. Der Bezirk, in welchem die eine so wie die andere ausgeübt wird, ist umständlich zu beschreiben, das dominirende so wie die übrigen Wildpretgattungen zu benennen, und der Nutzen dieses Gefälles auszuweisen, auch anzugeben, ob nicht in einem gewissen, zu bezeichnenden Districte eine Koppeljagd bestehe. Wenn bei dem Gute specielle Wildpretrechnungen vorhanden sind, und kein fremdes Jagdrevier zugleich mit gepachtet ist, so bedarf es nur die Summe jeder, in einem 9- bis 10jährigen Durchschnitte abgeschossenen Gattung von Wildpret zu erheben, den mittleren Verkaufspreis derselben aus eben diesen Rechnungen zu bestimmen, und so auch von dem sogenannten Rauchwild den durchschnittweisen Geldempfang für die Pelze auszumitteln, um hieraus den Ertrag

dieser Rubrik zu bestimmen. Ist ein Theil der Jagdbarkeit verpachtet, so wird der mehrjährige Durchschnitt dieses Pachtgeldes, — oder, wenn die Ablieferung einer gewissen Menge und Gattung von Wildpret damit verbunden seyn sollte, der Durchschnittspreis desselben berechnet und dem obigen Jagdnutzen zugeschlagen.

Benützt die Herrschaft aber zugleich mit der eigenen Jagdbarkeit auch jene in einem gepachteten fremden Reviere, und wird dieses nicht von einem besonders dafür aufgestellten Jäger begangen, geschieht also die Einlieferung des Wildes von dem eigenen und dem gepachteten Reviere cumulativ, so muß eine dießfällige Ausscheidung durch Kunstverständige geschehen, welche entweder nach Localkenntniß zu entscheiden haben, wieviel von dem erhobenen Jagdnutzen auf das gepachtete fremde Revier, und wie viel auf das eigene angenommen werden könne, in welchem Falle das dafür bezahlte Pachtgeld nebst Hinzuschlagung der Schußlöhnungen und sonstigen Auslagen für den Jäger u. dgl. zum Maßstabe zu dienen haben, oder sie beurtheilen den Pachtzins, welcher für das eigene Jagdrevier des Landgutes mit Billigkeit erwartet werden könnte.

e) Der Vogelfang. Dieser wird wohl in den meisten Fällen verpachtet, und der dießfällige Pachtzins nach einem mehrjährigen Durchschnitte zu berechnen seyn.

f) Der Fischwasser-Nutzen. Die Gewässer, in welchen diese Fischerei ausgeübt wird, so wie die Strecke ihres Anfanges und ihrer Begränzung in jedem Gewässer, die vorzüglicheren Gattungen der vorkommenden Fische sind zu bezeichnen, und ist, wenn sie verpachtet wird, der mehrjährige Durchschnitt des Pachtgeldes, oder der Werth der dafür eingelieferten Fische zu erheben; wird selbe in eigener Bewirthschaftung benützt, so wird aus den Rechnungen, so wie bei der Jagdbarkeit, die Gattung, Menge und der Preis der gefangenen Fische nach dem mehrjährigen Durchschnitte erhoben.

Bei dem Jagd-, Vogelfang- und Fischereinutzen gilt die schon früher gemachte Bemerkung, daß das herrschaftliche Consumo, so wie der allfällige Bezug der Beamten an Deputaten hierbei keineswegs berücksichtigt werden darf, sondern gleich den wirklich verkauften Stücken in Anrechnung zu bringen ist.

g) Das Weide- und Blumensuchrecht. Dessen Ausübung

kann in einem gewissen, nach seinem Umfange genau zu beschreibenden unterthänigen Bezirke unter verschiedenen Modificationen Statt finden; es kann sich über Aecker, Wiesen und Huthweiden ausdehnen. Es muß daher das Areale einer jeden dieser Culturgattungen erhoben und angegeben werden. Bei dem Ackerlande kann entweder bloße Brach- und Stoppelweide, oder auch die Saatweide im Winter Statt finden. Die größere oder geringere Disposition des Grundes und des Clima zur Erzeugung von Gräsern, die sorgfältigere oder nachlässigere Zerstörung dieser letzteren durch den Pflug von Seite der Grundbesitzer, die häufigere oder seltnere Benützung der Brache auf Nebenfrüchte, der verhältnißmäßig stärkere oder schwächere Stand des, an dieser Weide Theil nehmenden Gemeinde-Viehes, können den Werth und Nutzen des Weiderechtes sehr verschieden gestalten. — Das Recht der Wiesenbeweidung tritt nach Herkommen im Herbste bald früher, bald später ein, findet auch im Frühjahre nicht aller Orten gleich lang Statt. Eben so hängt die Mitbeweidung der Gemeinde-Huthweiden, in Beziehung auf ihren Werth, von der Güte derselben, so wie von der verhältnißmäßigen Theilnahme des Gemeinde-Viehes ab, insbesondere wo auf dieselben Hornvieh, Pferde und selbst auch Schweine von Seite der Gemeinden aufgetrieben werden.

Die Benützung dieses Rechtes bei einem Landgute kann entweder den Unterthanen gegen einen Geldzins zeitweilig überlassen worden seyn, in welchem Falle der einjährige, aber durch längere Zeit fortbezahlte Weidezins den Werth dieses Gefälles bestimmt, oder es wird durch Auftreibung des herrschaftlichen Schafviehes wirklich ausgeübt, wobei zu untersuchen ist, wie groß die Anzahl des aufgetriebenen Viehes sei, und welches Ersparniß an Futter oder eigener Weide für dasselbe auf dieser Blumensuche angenommen werden könne, um daraus beiläufig zu bestimmen, zu welchem Werthe dieser Nutzen auf ein Joch anzuschlagen sei, z. B. es würden 3000 Joch — an Aeckern, Wiesen und Huthweiden zusammengenommen — mit einer herrschaftlichen Schäferei von 1000 Stücken dergestalt beweidet, daß diese Herde während der sechs Sommermonate im Durchschnitte genommen alle zweite Tage, also durch die halbe Zeit oder 90 Tage, — nach Jahreszeit bald auf den Aeckern und Wiesen, bald auf den Huthweiden — den halben täglichen Nahrungsersatz per ein Pfund Heuwerthes für jedes Stück fände, so

würde ein Ersparniß von jährlichen 900 Centnern Heuwerthes gewonnen, welches à 30 kr. per Centner auf einen Nutzen von 450 fl., mithin per Joch auf 2, 7 kr. Weidewerth hindeutet.

Rubrik 11.

Von der Schätzung einiger, mit der Landwirthschaft in Verbindung stehender Gewerbe.

§. 112.

Mit einem Landgute können bisweilen auch noch verschiedene, der Landwirthschaft mehr oder weniger verwandte Gewerbe in Verbindung stehen, deren Nutzen in der Regel nach den allgemeinen Schätzungsgrundsätzen der §§. 17 und 20 aus Rechnungen erhoben und nach einem mehrjährigen, gewöhnlich 9- bis 10jährigen Durchschnitte angeschlagen werden kann. Da überdieß die meisten derselben gewöhnlich nicht im eigenen Betriebe zu stehen, sondern verpachtet zu werden pflegen, so wird die richtige Schätzung derselben aus den vorhandenen Pachtcontracten dadurch um so einfacher und verläßlicher, wenn dabei nur nach der Bemerkung der oben angeführten §§. auf die Gewißheit der Einkünfte und die Lasten und Gefahren, welche den Verpächter treffen können, und auf die richtige Ausscheidung jedes anderweitigen, in dem Pachtzinse vielleicht mit begriffenen Nutzens (z. B. des Gebäudezinses) gehöriger Bedacht genommen wird. Sollen dergleichen Gewerbe bei einem Schätzungsobjecte demungeachtet in eigener Regie angetroffen werden, so wird zwar ihr Nutzen so wie die nöthigen Betriebskosten aus den zusammengehaltenen Rechnungen mehrerer Jahre zu erheben seyn; es wird jedoch immerhin dabei nothwendig werden, Kunstverständige beizuziehen, und durch dieselben eine verläßliche Erforschung über den Zustand und die gute, zweckmäßige oder mangelhafte Beschaffenheit aller Gewerbserfordernisse und der erzeugten Producte selbst vornehmen zu lassen.

Die vorzüglichsten und am öftesten vorkommenden Gewerbe dürften — mit Rücksicht auf die hiesige Provinz — folgende seyn: Das Ziegel- und Kalkbrennen, das Branntweinbrennen, das Bierbrauen, Getreide- und Sägemühlen, Schmieden, Glashütten, Hammerwerke und Bergwerke.

§. 113.

a) Der Ziegelofen-Nutzen. Die Erzeugung der zu dem eigenen Bedarf erforderlichen Ziegel ist keineswegs geeignet, einen baren Nutzen abzuwerfen, indem derselbe aus der Rubrik der Gebäude hervorgeht, und auch daselbst in Anschlag gebracht wird. Ein wirklicher Nutzen läßt sich also bei einem Ziegelofen nur insofern ansprechen, als ein Verkauf von Ziegeln Statt findet. Man hat hierzu den Localpreis der verschiedenen Ziegelgattungen so wie das Verkaufsquantum derselben im mehrjährigen Durchschnitte auszumitteln, und hiervon die Erzeugungskosten abzuziehen; der Rest zeigt den Nutzen dieses Gefälles. Der Erzeugungspreis der Ziegel ergibt sich aus den, gewöhnlich ohnehin Stückweise (nach 1000) bedungenen Kosten für das Formen und Brennen, aus dem Bedarfe an Holz, nach seinem Localpreise im Walde sammt Zufuhr bis zum Ziegelofen, den Zufuhrskosten des nöthigen Sandes, und den Erhaltungskosten des Ofens und der Trockenhütten, wofür der mehrjährige Aufwand rechnungsmäßig zu erheben, auf 1 Jahr umzulegen und in die Masse der gesammten, jährlich erzeugten Ziegel (mit Einschluß der zum eigenen Gebrauche verwendeten) zu vertheilen ist.

b) Das Kalkbrennen liefert gleichfalls nur durch den zum wirklichen Verkaufe erzeugten Kalk einen baren Ertrag. Von der, nach dem Durchschnitte berechneten Einnahmen ist die Erzeugung abzurechnen, welche in den Kosten für das Brechen oder Sammeln der Kalksteine, nebst deren Zufuhr bis an den Ofen, das Einsetzen, Brennen und Ausnehmen des Kalkes, dann dem Werthe des erforderlichen Holzes, so wie eines Abschlages für die Erhaltung des Ofens bestehen. Hierbei ist noch in Erwägung zu ziehen, daß bei dem Kalkverkaufe die gesetzliche Bestimmung zur Entrichtung des Zehenten besteht, daher der dießfällige Abzug mit dem zehnten Metzen gleichfalls zu geschehen hat.

c) Das Branntweinbrennen aus den Erzeugnissen des eigenen Grundes und Bodens pflegt bei Landgütern gewöhnlich mehr der damit verbundenen Viehmastung, als unmittelbarer Geldvortheile wegen zu geschehen, ist also mehr öconomische Industrie, welche mit dem wechselnden Ertrage der Aecker oder dem Preise der Grundproducte in der Ausdehnung ihres Betriebes steigt und fällt, nur durch eine unbestimmte Zeit des Jahres besteht, bisweilen gänzlich unterbleibt.

Das Mastvieh, so wie der aus demselben zu ziehende Nutzen ist durchaus kein Gegenstand gerichtlicher Schätzungen. Nur eine, durch eine lange Reihe von Jahren in gutem Betriebe stehende Brennerei kann also nach den rechnungsmäßigen Einnahmen für die erzeugten und verkauften geistigen Flüssigkeiten dergestalt in die Schätzung gezogen werden, daß hiervon der Localprei's der zu brennenden Grundproducte (nicht aber ihr bloßer Erzeugungswerth), das nöthige Brennmaterial, die Kosten für Erhaltung der Brennapparate, dann jene für den Arbeiter und die Bezahlung der Verzehrungssteuer abgeschlagen werden. Die allfälligen Futterabfälle dürfen dabei in keine Anrechnung kommen, weil wahrscheinlich durch Benützung derselben in die eigene Wirthschaft dem Feldbau schon eine solche Verbesserung in der Production zu Theil geworden ist, welche schon durch dessen höhere Anschätzung selbst berücksichtigt wurde.

d) Das Bierbrauen, und insofern mit demselben der regelmäßige Betrieb einer Branntweinbrennerei verbunden ist, auch diese sind Gegenstände einer fast jedesmaligen Verpachtung. Nebst dem mehrjährigen Pachtdurchschnitte ist hierbei aus den Contracten und Rechnungen genau zu erforschen, einerseits: welche Verbindlichkeiten zu Naturalabreichungen an Getränke, Abfällen u. dgl. der Pächter noch außer dem Pachtschillinge im Gelde zu leisten habe, andererseits aber auch: welche Kosten auf Requisiten u. s. w. vielleicht der Verpächter tragen müsse, und wie hoch sich deren mehrjähriger Durchschnitt belaufe, um nach diesen beiden Rücksichten den reinen Nutzen dieses Gefälles darstellen zu können.

e) Getreide- und Sägemühlen. Diese stehen zwar meistens in Verpachtung; jedoch ist dabei die gewöhnlich dem Pächter obliegende Verbindlichkeit, für den Verpächter das auf Haus- Deputat- und Futterbedarf verwendete Getreide unentgeldlich zu vermahlen, auch eine gewisse Anzahl Klötze zu schneiden, dem Pachtzinse im Gelde nach einem mittleren Werthe zuzurechnen; andererseits aber davon Alles in Abrechnung zu bringen, was nach dem Contracte und dem mehrjährigen Rechnungsdurchschnitte durch den Verpächter auf Erhaltung der Mühl- und Sägewerke, des Mühlbaches, der Wasserwehre u. dgl., aufgewendet werden mußte; auch ist insbesondere durch Kunstverständige der dermalige Bauzustand der Wehre und die Solidität ihrer Anlage genau untersuchen zu lassen, um bei vorgefundenen Gebrechen den nöthigen Anschlag

auf die jederzeit so gefährlichen als kostspieligen Reparaturen machen zu können.

f) Glashütten werden bei wälderreichen Besitzungen, wo für das Product derselben kein anderweitig lohnender Absatz zu finden ist, entweder in Verpachtung gegeben, und nach den dießfälligen Contractsbestimmungen wegen Pachtzins und Uebernahme des Holzes zu gewissen Preisen in Anschlag zu bringen seyn, oder sie werden in eigener Regie durch ein eigenes Verwaltungspersonale nach besonderen, von den Gutsrenten ganz getrennten Rechnungen administrirt.

Aus diesen ist eine genaue Bilance der Kosten und des Nutzens nach mehrjährigem Durchschnitte zu ziehen, welches jederzeit die Beiziehung von Sachverständigen nothwendig macht.

g) Eisenhämmer, Hochöfen, Bergwerke, Steinkohlengruben u. dgl. bedürfen zu ihrer Schätzung sogar vorschriftmäßig jederzeit besonders hierzu aufgestellter, geschäftskundiger Schätzmänner. Ihre Verwaltung so wie die Verrechnung ist nicht minder von jener der eigentlichen Gutsregie getrennt, und sie treten mit letzterer nur durch die Verwerthung des Holzes in einige Berührung; und da Bergwerksentitäten auch keinen landtäflichen Rechtstitel haben, somit auch dem landtäflichen Werthe eines Gutes der Landesverfassung gemäß nicht einverleibt werden können, so werden diese Gegenstände in die Schätzungsurkunde bloß historisch aufgenommen, ihre Taxirung aber von Seite der Berggerichtsbarkeit eingeleitet.

Es bedarf übrigens kaum der Erwähnung, daß solche Nutzungsrubriken, welche aus der persönlichen Industrie des Besitzers herrühren, und kein dem Gute anklebendes, bleibendes Erträgniß abwerfen, als: das Obstdörren, die Flachsspinnerei, der Handel mit den Naturalproducten u. dgl., welche mithin keinen Bestandtheil des Landgutes selbst ausmachen, auch nicht zur Schätzung geeignet sind. Um hier noch des möglichen Falles zu gedenken, daß die Bienenzucht bei irgend einem Schätzungsobjecte sich vorfinden sollte, so wird der mittlere Werth jener Anzahl von Stöcken zu schätzen seyn, welche nach einem längeren Durchschnitte als beständig angenommen werden kann, da auch hierbei sehr viele und häufige Verluste und Unglücksfälle auf den Nutzen und den Bestand selbst einzuwirken pflegen.

Dritter Abschnitt.

Von jenen Lasten und Ausgaben, welche von dem ganzen Schätzungswerthe abzuziehen sind.

§. 114.

Nachdem auf die bisher angegebene Weise der Werth von einzelnen Rubriken des Landgutes erhoben worden ist, so erhält man durch die Zusammenstellung und Summirung derselben den Brutowerth des ganzen Landgutes, welcher aber noch keineswegs der wahre Werth desselben ist, weil dieser letztere erst nach dem Abschlage sämmtlicher, dem Gute anklebender Lasten und Ausgaben sich darstellt. Diese Abzüge sind von dreifacher Art:

1. Die öffentlichen Abgaben.

2. Jene Auslagen, welche die Regie- und Verwaltungskosten der verschiedenen Rubriken des Landgutes bilden; und

3. Solche Zahlungen und Lasten, welche von einem Landgute bestritten werden müssen, ohne in unmittelbarer Beziehung auf dessen Verwaltung oder Regie zu stehen.

§. 115.

1. Zu den öffentlichen Abgaben von einem Landgute gehören die Steuern.

Diese sind: a) Die Urbarial- und Zehentsteuer sammt dem hierauf entfallenden Domestical-Beitrage.

b) Die Grundsteuer von Dominical-Gründen (wovon in vorkommenden Fällen jene von Rustical-Gründen ausgeschieden werden muß, weil dieselben nach §. 31 besonders zu schätzen sind, und darüber ein eigenes Elaborat aufzunehmen ist).

c) Die Häuserclassensteuer, und

d) der entfallende Domestical-Beitrag von der Grund- und Häusersteuer. Wo aus den gemachten Erhebungen bei den verschiedenen Ertragsrubriken eines Landgutes — auch wenn der Nutzen derselben verpachtet seyn sollte — hervorgeht, daß den Eigenthümer des Gutes

die Bezahlung der darauf haftenden Erwerbs- oder Verzehrungssteuer trifft, wird dieselbe ebenfalls entweder gleich von dem Pachtnutzen der betreffenden Rubrik abgezogen, oder hier in Anrechnung gebracht. Die früher bestandene 20procentige Taaz- und Umgeldsteuer ist durch die gegenwärtige Einziehung dieses Gefälles vom Staate aufgelöst worden.

§. 116.

2. Unter den Regie- und Verwaltungskosten eines Landgutes werden verstanden:

a) Die Besoldungen und Deputate aller, zur Führung der öffentlichen Amtsgeschäfte, des Grundbuchs-, Waisen- und Steueramtes, des Rentamtes, der Wirthschaft und des Forstamtes nöthigen und wirklich angestellten Beamten mit ihren zugetheilten Gehülfen, worunter Gerichtsdiener nebst Dienerknechten, Forst- und Waidjungen, Heger, bei Weinländern auch der Hofbinder zu zählen sind. Die Rechnungen und einzusehenden Besoldungs- und Debutat-Tabellen werden über den dießfälligen Personalstand und dessen Bezüge den nöthigen Aufschluß geben. Hinsichtlich der Deputate gilt die Anwendung derselben Preise, welche für die gleichnamigen Producte bei den betreffenden Rubriken erhoben und angenommen worden sind. Hierbei muß berücksichtigt werden, daß solche Deputate, welche aus den Erzeugnissen der eigenen Viehzucht bezogen werden, z. B. Milch, Butter, Schmalz, Lämmer u. dgl. hier in keine Anrechnung kommen können, weil auch die Erträgnisse der Viehzucht kein Gegenstand der Schätzung sind; nur in jenem Falle würden selbe in Aufrechnung zu bringen seyn, wenn sie nicht auf dem Landgute selbst erzeugt, sondern für die Deputatisten bar angeschafft werden müßten.

Zu dem hier erwähnten Personalstande kann jedoch der Gärtner nebst Gesellen, der Schloß- oder Zimmerwärter, der Schafmeister, der Meier, dann das gesammte Dienstpersonale des Gartens, Meierhofes und der Schäfereien nicht gezählt werden, weil die Gärten nicht nach der Größe ihres Voluptuar-Werthes, sondern bloß nach ihrem Grundwerthe geschätzt werden, der Schloßwärter aber nach §. 25 bei der Schätzung der Schloßgebäude nach ihrem bloßen Materialwerthe eben so wenig berücksichtigt werden darf; Meier und Schafmeister gleichfalls nicht, weil der Viehnutzen außer Schätzung bleibt; Knechte und Mägde endlich auch nicht, weil Grund

und Boden nach seinem reinen Ertragswerthe geschätzt wird, wobei alle Kosten der Bearbeitung ohnehin schon abgeschlagen worden sind.

b) Die passirten Accidenzien sowohl von trockenen Gefällen, Contracten, als von verkauften Grundproducten, nicht aber jene von den Renten der Viehzucht. Bei den Forstaccidenzien ist insbesondere aus den Rechnungen zu untersuchen, ob dieselben von dem Käufer unmittelbar bezahlt werden, oder ob deren Betrag bei den Renten in Empfang gebracht worden ist. Diese Accidenzien werden als veränderliche Bezüge nach dem Durchschnitte derselben Periode berechnet, welche für den Ertrag der Gefälle angenommen worden ist, aus welchen sie bezogen werden.

c) Die Verwaltungskosten im Allgemeinen, welche in Anschaffung der Kanzleirequisiten, Zeitungspränumeration, Circularien, Druckkosten, Neujahrsgeschenken, Commissions-, Reise- und Diätgebühren, Bothenlöhnungen, Richter-Discretionen, Beheitzungskosten für die Kanzlei u. dgl. bestehen, und gleichfalls im mehrjährigen Durchschnitte berechnet werden.

d) Die Forstculturkosten, in so fern solche Diäten bei Grenzregulirung, Weg- und Gräbenherstellung u. s. w. betreffen, welche entweder nach dem §. 102 schon bei der dießfälligen Rubrik zu berücksichtigen, oder hier insbesondere nach einem längeren Durchschnitte zu berechnen sind, wobei auch noch auf die im §. 102 erwähnten Servitute Rücksicht zu nehmen ist. Diese Servitute können in einer gemessenen, öfters gar auch ungemessenen Abgabe von Bau- oder Brennholz an Unterthanen — entweder unentgeldlich oder nach einem gewissen Canon, der aber den Localpreis des Holzes in keinem Falle erreichen wird, — in dem Rechte, Streue zu rechen oder Vieh einzutreiben, bestehen. Der Werth solcher Servitute oder fremder Gerechtsame muß nach längeren Durchschnitten genau erhoben, zu Capital berechnet, und unter die Lasten des Gutes gestellt werden.

e) Der Schußlohn für das nützliche und schädliche Wild. Dieser wird nach demselben Durchschnitte, welcher bei dem Ertrage der Wildbahn zum Grunde gelegt worden ist, und nach dem auf dem Landgute systemisirten Schußlohnsbetrage für jede Gattung von Gewild angeschlagen, dabei aber auch der Schußlohn für das im Durchschnitte derselben Periode abgeschossene schädliche Wild berechnet; eben so werden

auch die allfälligen Kosten für die nöthigen Lecken, und dann der Werth der Jagdroboth, wie solcher bei dem Robothgefälle zu Gutem geschrieben worden ist, in Abzug gebracht.

f) Der Fuhrlohn für das zum Kanzlei- und Deputatgebrauche erforderliche Brennholz wird nach der mittleren Entfernung der Waldungen vom Verbrauchsplatze berechnet und abgeschlagen, diese Zufuhr mag durch eigene Züge, durch Robothfuhren oder durch aufgenommenes Fuhrwerk verrichtet werden, weil bei den Deputatbemessungen bloß der Preis des Holzes im Walde angeschlagen worden ist.

g) Bei der Fischerei wird da, wo ein eigener Fischer gehalten wird, dessen Lohn und Deputate, übrigens aber auch der rechnungsmäßig erhobene Fanglohn nach dem Durchschnitte, welcher dem Ertrage dieser Rubrik zum Grunde gelegt worden ist, abgeschlagen.

h) Die Zehenteinbringungs-Kosten, welche in Diäten oder fixen Belohnungen für den Zehentbeschreiber, in den Einsammlungs- und Einfuhrkosten der Zehentfrüchte bestehen, werden im neunjährigen — bei Weingärten im fünfzehnjährigen Durchschnitte erhoben.

i) Der Betrag des Zehenten von zehentpflichtigen Grundstücken des Landgutes selbst. Dort, wo der Zehent von den eigenen Gründen des Landgutes durch fremde Zehentobrigkeiten in Natur erhoben und von dem Grunde weggeführt wird, erscheint der Zehent in den Fechsungsconsignationen und in der Scheunen- oder Kellerrechnung gewöhnlich insbesondere weggeschlagen, mithin findet für denselben eine Abrechnung nach demselben Maße Statt; wo aber der Zehent durch eine bestimmte Körnerschüttung oder Geldablösung an fremde Besitzer reluirt wird, ist dieser Betrag nach denselben Grundsätzen, welche zur Veranschlagung des eigenen Zehentbezuges in dem §. 109 aufgestellt worden sind, zu bemessen und anzuschlagen.

k) Die Zimentirungs-Auslagen werden dort, wo sie vorgefunden werden, nach ihrem jährlichen Pauschalbetrage angesetzt.

l) Auf Gebäude-Erhaltung. Da nach den im §. 29 umständlich erörterten Ansichten die Procente, welche jedes einzelne Gebäude eines Landgutes nach seinem Zustande und inneren Materialwerthe zu seiner aufrechten Erhaltung bedarf, schon bei der erwähnten Rubrik selbst abgezogen werden sollen, so bleibt hier nur der Anschlag höherer, den gegenwärtigen Werth eines Gebäudes übersteigender Herstellungskosten,

oder der Aufwand für die Errichtung derzeit gänzlich fehlender, aber als nothwendig erkannter Gebäude nach demselben Verfahren anzusetzen, welches in dem gedachten §. 29 angegeben worden ist.

m) Sollten sich endlich noch verschiedene, mehr zufällige und nicht zu bedeutende Auslagen vorfinden, welche unter keine der obigen Benennungen gebracht werden können, so wird ein dem Verhältnisse derselben angemessener Pauschalbetrag unter der Bezeichnung von extraordinären Auslagen für dieselben angenommen.

§. 117.

3. Die Auslagen endlich, welche mit der Regie oder Verwaltung eines Landgutes in keiner unmittelbaren Beziehung stehen, sind:

a) Die Patronats-Baulichkeiten, deren mehrjähriger Kosten-Durchschnitt zu erheben, dabei aber insbesondere auf den Zustand der dießfälligen Bauobjecte genau Bedacht zu nehmen ist, worauf schon im §. 111 bei dem Patronatsrechte aufmerksam gemacht wurde.

b) Die Beiträge, welche auf die Erhaltung von Schulen zu leisten sind, in deren District behauste Unterthanen des Gutes vorkommen. Diese werden aus dem Rechnungsdurchschnitte gleichfalls gefunden.

c) Besondere Collectur- oder sonstige Beiträge an gewisse Pfarren oder Schulen sind gleich den vorigen aus den Rechnungen zu erheben.

d) Die Landgerichtskosten für Atzung der Inquisiten, Urtheilstaxen, Beheizung der Arreste, Schubbegleitung u. d. gl. werden nach demselben Rechnungsdurchschnitte ausgemittelt.

e) Die Feuer-Assecuranz-Beiträge oder Prämien. Diese dürften zwar, streng genommen, gerade kein unbedingter Gegenstand der Abzüge seyn, weil selbe willkührlich von dem künftigen Eigenthümer des Landgutes zurückgesagt werden können; jedoch pflegt deren Aufrechnung in der Schätzung gemeinhin zu geschehen, insofern herrschaftliche Gebäude bei der österreichischen wechselseitigen Feuerversicherungs-Anstalt eingelegt sind, bei welcher alljährlich gewisse Zuzahlungen geleistet werden müssen, in welchem Falle der Beitrag des laufenden Jahres zum Maßstabe genommen werden kann, wobei aber, wenn nicht alle Gebäude eines Landgutes versichert sind, die Bezeich-

nung der in Versicherung stehenden genau geschehen, und ihr Versicherungswerth angegeben werden muß.

f) Bestallungen des Rauchfangkehrers, der Nachtwächter und ähnliche vorkommende fixe Beträge werden hier gleichfalls nach ihrem Belange in der letzten Jahresrechnung aufgenommen.

g) Werden Pensionen von dienstunfähig gewordenen Beamten oder Dienern des Landgutes oder auch von deren hinterlassenen Witwen oder erwerbsunfähigen Kindern angetroffen, welche nach der gesetzlichen Verpflegungsordnung einen legalen Anspruch auf Erhaltungsbeiträge zu machen berechtigt sind, so müssen auch diese nach ihrem Betrage aufgenommen, dieser jährliche Betrag aber kann, weil es bloße Leibrenten sind, welche mit dem Tode der Pensionisten erlöschen, nach einem höheren — gewöhnlichen zehn procentigen Zinsenanschlage zu Capital gemacht werden.

h) Bestehen endlich noch gewisse Fundationen, z. B. für Schullehrer, Pfarrer u. d. gl. bei dem Gute, deren jährliche Entrichtung durch kein landtäflich versichertes Capital bedeckt ist, welche daher bar aus den Renten des Gutes gezahlt werden müssen, so sind auch diese gleichfalls zu erheben und unter die Abzüge zu stellen.

Anmerkung.

Es können auch Fälle eintreten, in welchen zu der Dominical-, Grund- oder Gebäudesteuer Beiträge von denjenigen geleistet werden müssen, welchen Dominical-Grundstücke oder Gebäude durch Erbzins, Erbpacht oder Leibgedingsvertrag u. dgl. in permanente Nutznießung übertragen sind, und wobei öfters stipulirt ist, daß von der Grundsteuer ein Theil, z. B. die ordentliche Quote, von dem Obereigenthümer, Dominium, ein anderer Theil, z. B. der Zuschuß oder die außerordentlichen Anlagen, von dem Nutzeigenthümer entrichtet werden soll. Solche Beiträge zur landesfürstlichen Steuer, die auf dem Landgute im Ganzen haftet, müssen von der letztern bei der Schätzung abgeschlagen werden.

Ferner können sich bei einem Landgute permanente Verbindlichkeiten zur gemeinschaftlichen oder alleinigen Erhaltung von Straßen und Brücken vorfinden, welche unter den Lasten nach ihrem fixen Betrage oder nach dem Rechnungsdurchschnitte aus einer längeren Reihe von

Jahren in Aufrechnung gebracht werden müssen, so wie aber auch solche Einkünfte, welche dem Gute durch den Bezug von Weg- oder Brückenmauten wegen jener Auslagen zu Gutem kommen, oder welche vertragsmäßig von Gemeinden oder andern Parteien als Beiträge zur Erhaltung solcher Wege oder Brücken einzufließen haben, nach gleichen Jahresdurchschnitten unter die Gutsrenten aufgenommen werden müssen.

§. 118.

Die sämmtlichen hier angegebenen Lasten und Ausgaben, soweit selbe bei einem abzuschätzenden Landgute vorkommen, werden nach ihrem Capitalswerthe summirt, und dieser in einer Bilance mit dem Capital der Empfangsrubriken verglichen; der Rest liefert den reinen Capitalswerth des ganzen Landgutes.

Vierter Abschnitt.

Von dem practischen Vorgange bei der Abschätzung.

§. 119.

Nachdem nun sowohl die allgemeinen Grundsätze über die Schätzung der Landgüter festgestellt, und solche auf die einzelnen Rubriken angewendet, als auch die nöthigen Lasten und Ausgaben in Erwägung gezogen worden sind: so kommen noch über die Einleitung und Vornahme der Abschätzung selbst einige practische Regeln an die Hand zu geben, und sonach die vorangeschickten Grundsätze durch ein Beispiel einer Schätzungsurkunde anschaulich zu machen.

Die Einleitung der Schätzung muß auf solche Art geschehen, daß hierbei eben so Gewinn an Zeit, als die möglichste Verläßlichkeit erzielt werde. Zu dem Ende hat der Schätzungs-Commissär:

§. 120.

1. Sich über die landtäfliche Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes zu unterrichten, um zu entnehmen:

a) Die Qualität desselben, ob nämlich solches ganz oder nur zum Theil Allodium oder Fideicommiß sei, indem hiernach beurtheilt werden muß, ob von demselben wegverkaufte Dominical-Realitäten

nicht demungeachtet in die Schätzung einzubeziehen sind, weil der Verkauf von Dominikal-Realitäten bei Fideicommissen ohne den Consens der k. k. Landrechte, und bei verschuldeten Gütern ohne gerichtliche Einwilligung der Gläubiger ungültig ist.

b) In der Landtafel sind auch die Bestandtheile (Appertinentien) des abzuschätzenden Gutes zu ersehen, welches um so nöthiger ist, als der Commissär darauf zu wachen hat, damit kein landtäflicher Theil des Gutes außer Schätzung gelassen, aber auch kein lehentäflicher, ständischer oder sonst nicht landtäflicher Grund in die Schätzung einbezogen werde.

c) Muß endlich bemerkt werden, ob die von den Einkünften des Gutes zu leistenden Kirchen- und Schulabgaben nicht landtäflich versichert, und in solchem Falle von dem Schätzungswerth nicht abzuziehen sind.

§. 121.

2. Da die Bestimmung der Kunstverständigen dem Richter zukommt, von diesem aber gewöhnlich der Schätzungscommission überlassen wird, indem das Gericht nicht in der Kenntniß der Kunstverständigen im ganzen Lande seyn kann, so hat die Commission solche nach genauer Erkundigung um ihre Geschicklichkeit und Rechtschaffenheit zu wählen, durch Decrete zu bestellen, und sie den Schätzungswerbern oder sonstigen Intressenten bekannt zu machen. Im Falle aber, daß einer oder der andere der gewählten Kunstverständigen von einer der erscheinenden Parteien aus gegründeten Ursachen verworfen würde, hat die Commission einen andern zu bestellen und den Parteien bekannt zu machen. Für gültige Verwerfungsursache gilt der Umstand, daß ein solcher Kunstverständiger beigezogen werden will, dessen Zeugniß in Rücksicht des abzuschätzenden Gutes oder der dabei interessirten Parteien verwerflich oder auch nur bedenklich wäre. Wenn jedoch in einem Lande oder Orte schon beständige Kunstverständige aufgestellt sind, so dürfen keine andern ernannt werden. Uebrigens ist es selbst Privatinteresse der Commission, redliche und geschickte Kunstverständige zu wählen, weil durch solche die Arbeit befördert und verläßlicher wird. Die gewählten Kunstverständigen sind aber auch zu erscheinen und ihr Amt zu handeln gesetzlich verpflichtet, wozu sie nöthigen Falls durch Geld- oder Leibesstrafe verhalten werden können. Doch erstreckt sich diese Pflicht nicht auf jene,

welche die Kunst oder Wissenschaft, in welche der von ihnen schätzende Gegenstand einschlägt, nicht öffentlich, vermöge ihres Standes, Amtes oder Gewerbes, treiben.

§. 122.

3. Um in die Kenntniß der topographischen Lage des abzuschätzenden Gutes zu gelangen, ist erforderlich, dem Verwaltungsamte die topographische Beschreibung desselben abzufordern.

Was in solcher enthalten seyn müsse, ist theils aus dem §. 11, theils aus dem Eingange des am Schlusse dieses Werkes angehängten Beispiels einer Schätzungsurkunde zu entnehmen, dabei aber zu bemerken, daß die Commission sich nicht mit der bloßen Angabe des Verwaltungsamtes begnügen, sondern dieselbe durch Nachfragen im Einverständnisse mit den benachbarten Kunstverständigen prüfen müssen, indem das Verwaltungsamt als Stellvertreter der Obrigkeit, die hier als Partei erscheint, anzusehen ist.

Die in der ersten Ausgabe dieses Werkes durch Herrn Ritter von Jordan mitgetheilten k. preußischen revidirten General-Taxprincipien vom 25. Mai 1782 geben die Mittel und Wege, generelle Kenntnisse von der Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes zu sammeln, auf eine so gründliche und zweckmäßige Weise an, daß hier dieselben, obschon der gegenwärtigen Zeit schon so weit entrückt, doch nicht übergangen zu werden verdienen, weil — wenn gleich nicht Alles — doch das Meiste darin auch in unserer Zeit noch von treffender Brauchbarkeit erscheint, und das Gedächtniß auf die wesentlichsten Beziehungen der abzuschätzenden Gegenstände hinzulenken geeignet ist.

§. 1. Bei Abschätzung eines jeden Gutes muß Commissarius sich zuvörderst eine vollständige generelle Kenntniß von der Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes zu verschaffen suchen, und des Endes durch eidlich abzuhörende unverdächtige Zeugen, oder auf andere Art zu erforschen bemüht seyn:

1. In welcher Provinz und Kreise, Entferung von großen, mittleren und kleinen Städten, schiffbaren Flüssen und Canälen, auch Heer- und Poststraßen das Gut gelegen sei?

2. Mit welchen Orten es gränze, ob die Gränze streitig, mit wem, und worin der eigentliche Vorwurf des Gränzstreites bestehe?

3. Wie der Boden überhaupt beschaffen, ob er warm oder kaltgründig, bergig oder eben, frei oder von Haiden eingeschlossen sei?

4. Ob der bei den herrschaftlichen Vorwerken befindliche Acker ganz ritterfrei, oder auch zum Theile, in wie fern, contribuable sei?

5. In wie viele Felder und Schläge der Acker vertheilt sei und genützt werde?

6. Ob mehrere zum Gute gehörige Vorwerke vorhanden, und wie solche gelegen?

7. Ob die Aecker, Wiesen, Hüthungen und Holzungen außer aller Gemeinschaft sind, oder in Communion mit den Unterthanen oder sonst Jemanden benützt werden, und welcher Art dieses geschehe?

8. Ob das Gut Mithütungsgerechtigkeiten und andere dergleichen Servitute zu exerciren berechtiget, oder zu gestatten verbunden, und in beiden Fällen, in welcher Art diese Servitute eigentlich exercirt werden?

9. Ob das Gut, oder ein Theil desselben, schädlichen Ueberschwemmungen, Versandungen u. dgl. vorzüglich unterworfen sei, und ob zu deren Abwendung Dämme, Gräben und andere Anstalten nöthig sind und unterhalten werden müssen?

10. Wie solche beschaffen, und was etwa nach einem anzufertigenden genauen Kostenanschlage erfordert werde, um solche in tüchtigen Stand zu setzen und darin zu unterhalten?

11. Ob Rohrungen vorhanden, wie solche beschaffen, und ob das Rohr im Herbste oder im Winter gewonnen werde?

12. Ob und in welcher Art das Gut Fischereien in Seen, Strömen oder Teichen zu exerciren berechtigt?

13. Ob Weinberge, Kohl- und Obstgärten, Alleen von Obstbäumen, Maulbeerplantagen, Weiden u. dgl. bei dem Gute vorhanden?

14. Wie viel Bauern, Kossäthen, Büdner, Freileute, Gärtner, Häusler, Colonisten, Einlieger und andere Leute zum Gute gehören, was ein jeder derselben an Acker, Wiesen und Hütungen besitze, und in wiefern er an Benützung der letztern Antheil zu nehmen berechtigt sei?

15. In welcher Art ein jeder derselben seine Stelle besitze?

16. In welchen Umständen sich die Unterthanen befinden, ob sie

Präſtanda zu präſtiren im Stande ſind, und zeither, wenigſtens in den letzten ſechs Jahren wirklich präſtirt haben?

17. Ob und in wiefern das Feld- und Viehinventarium der Bauern und Koſſäthen der Herrſchaft eigenthümlich zugehöre?

18. Ob die zur landüblichen Bewirthſchaftung des Gutes erforderlichen Gebäude vorhanden ſind, oder nicht, und im letzteren Falle, was zur Erbauung der fehlenden nach einem, mit möglichſter Menage angefertigten Anſchlage eines Sachverſtändigen erfordert werde?

19. Ob der Gutsbeſitzer einige oder alle Materialien ſelbſt habe, oder ſolche bei Bauten oder Reparaturen kaufen und anfahren laſſen müſſe, in welcher Entfernung die Anfuhr zu verrichten, auch ob und in wiefern den Unterthanen oder ſonſt Jemanden dabei Hülfe zu leiſten obliege?

20. Wie die vorhandenen Gebäude, ſowohl auf den herrſchaftlichen Vorwerken, als auch der Unterthanen beſchaffen ſind?

21. Wer die Gebäude der letztern neu zu bauen oder zu repariren ſchuldig, und in wiefern dieſes von der Herrſchaft oder von den Unterthanen ſelbſt geſchehen müſſe?

22. Ob und was für Kreisremiſſionen bei dergleichen Bauten gegeben werden, oder von den Nachbarn dazu obſervanzmäßig beigetragen werden muß?

23. Ob und auf wie hoch die Gebäude, ſowohl der herrſchaftlichen Vorwerke, als auch der Unterthanen in der Feuerſocietät verſichert ſind?

24. Ob das Gut mit dem erforderlichen Bau- und Brennholze ſelbſt verſehen, oder ſolches aus fremden Forſten entweder frei, oder gegen Erlegung eines gewiſſen Kanons erhalte oder kaufen müſſe, und wie weit ſolches anzufahren ſei?

25. Ob den Unterthanen entweder in der zum Gute ſelbſt gehörigen, oder in einer fremden Waldung ein Holzungsrecht zuſtehe, worauf ſolches ſich gründe, und in welcher Art ſie ſelbes eigentlich zu exerciren befugt ſind?

26. Ob und in wie fern Fremden ein Holzungsrecht in dem zum Gute gehörigen Forſte competire?

27. Ob das Gut von andern Orten Pachte, Zehenten und dergleichen Revenüen zu heben habe, oder auch etwa mit dergleichen Laſten beſchwert ſei?

28. Ob mehrere Herrschaften im Dorfe befindlich, und in welchem Verhältnisse sie gegeneinander stehen?

29. Ob eine Kirche, ein Pfarrhof und ein Schulhaus im Dorfe befindlich?

30. Ob bei dem Gute Seen, Lücher und Brüche vorhanden, welche mit Nutzen abgegraben und urbar gemacht werden könnten? als in welchem Falle zu erforschen und auszumitteln, warum eine dergleichen Melioration zeither unterblieben, auch ein Kosten- und Nutzungsanschlag davon beizufügen ist.

31. Mit welchen Regalien das Gut sonst noch versehen, ob Mühlen, Schankkrüge, Schmieden oder andere Handwerksstellen vorhanden, oder wenigstens angelegt und angesetzt werden können? Ob dem Gute das jus patronatus zustehe; was für Jagdgerechtigkeiten damit verbunden, und ob und welche Jurisdiction das Gut habe und auszuüben berechtigt sei?

§. 2. Es ist ein unveränderlicher Grundsatz, daß es bei diesen Ertragstaxen bloß auf eine richtige und sichere Ausmittelung des bei gewöhnlicher und landesüblicher Cultur zu erwartenden reinen Ertrages der Güter ankomme, und es folgt demnach von selbst, daß eigentlich auf den zeitherigen Ertrag der Güter nicht zu sehen, wenigstens darauf, wenn der Ertrag des Gutes durch zufällige Begebenheiten, Nebengewerbe, besondere Kenntnisse und Industrie des Besitzers oder Pächters u. dgl. erhöht worden, gar keine Rücksicht zu nehmen, solches auch bei unwirthschaftlicher Benützung des Gutes nur in so fern geschehen könne, als zu dessen Retablissement und Qualificirung zu einer gewöhnlichen und landüblichen Cultur eine gewisse Summe erfordert wird, und nach den unter Art. 27 zu ertheilenden Vorschriften ausgemittelt und von dem Werthe des Gutes abgezogen werden muß. Da es inzwischen doch immer als ein ganz vorzügliches Hülfsmittel anzusehen ist, um den zu erwartenden reinen Ertrag eines Gutes auszumitteln, und Irrthümer dabei zu vermeiden, wenn man von den ehemaligen Verkaufs- und Theilungspreisen des Gutes, von der zeitherigen Art der Bewirthschaftung desselben und seinem zeitherigen Ertrage so genau als möglich unterrichtet ist, so muß der Commissarius sich mit äußerster Sorgfalt angelegen seyn lassen, die ehemaligen Verkaufs- und Theilungspreise des Gutes, die zeitherige Art der Bewirthschaftung und den zeitherigen reinen Er-

trag desselben, wenigstens in den letzteren 12—9 oder 6 Jahren auf das genaueste zu erforschen, und des Endes durch eidlich abzuhörende Zeugen, beglaubte Abschriften der etwa vorhandenen alten Contracte und Anschläge, oder auf andere Art vorläufig auszumitteln suchen:

1. Wenn und zu welchem Preise das Gut zum letztenmale verkauft oder in Theilung übernommen wurde?

2. Ob seit dem Pertinentien dazu oder davon gekommen, und worin solche eigentlich bestehen?

3. Ob und was für erhebliche Meliorationen oder Deteriorationen seit dem dabei vorgegangen?

4. Ob seit Kurzem in der Bewirthschaftung des Gutes eine merkliche Veränderung gemacht worden, und worin solche bestehe?

5. Wie viel Vieh jetzt an Zugpferden, Zugochsen, Kühen, Schafen, Schweinen u. dgl. gehalten werden und vorhanden sei?

6. Ob vormals mehr von dergleichen Vieh gehalten worden, und wie viel von jeder Art?

7. Ob das vorhandene oder mehr dergleichen Vieh mit selbst gewonnenem Futter ausgefüttert werden könne, oder wie es mit der Ausfütterung gehalten werde?

8. Ob dazu oder zu noch mehrerem Vieh hinlängliche Sommerweide vorhanden?

9. Ob und wie viel Vieh die Herrschaft oder Pächter noch außerdem bloß zu ihrem Vergnügen oder persönlichen Gebrauche halten, und auf dem Gute weiden oder ausfüttern lassen?

10. Ob der Acker und überhaupt die Wirthschaft mit dem vorhandenen Zugviehe und den etwaigen Diensten zu rechter Zeit bestellt und bestritten werden könne, oder wieviel mehr oder weniger von jeder Art Zugvieh erfordert werde?

11. Wie viel Morgen Acker alljährlich im 3—6 oder 9jährigen Durchschnitte, inclusive des Hürdenschlages, ausgemistet werden? und muß der Commissarius, im Falle die Zeugen die Morgenzahl nicht anzugeben wissen, sich die ausgedüngten Breiten und Gegenden anweisen lassen, und demnächst die Morgenanzahl nach dem Vermessungsregister bestimmen?

12. Was von jeder Kornart, als: Weizen, Roggen, großer oder

kleiner Gerste, Hafer und Buchweizen alljährlich in 3—6- oder 9jährigem Durchschnitte ausgesäet worden?

13. Wie viele Fuder Heu in gewöhnlichen Jahren gewonnen werden, und ob selbes zwei- oder vierspännige Fuder gewesen?

14. Ob und wieviel von der Brache an Brachfrüchten bestellt zu werden pflege?

15. Was jährlich an Brachfrüchten im Durchschnitte gewonnen werde?

16. Ob der Tabaksbau auf dem Gute stark oder gar nicht betrieben werde?

17. Mit welchem Erfolge solches geschehe, und was gewöhnlich an Tabak gewonnen werde?

18. Wieviel Meierknechte, Mägde, Hirten und Jungen zum Betriebe der Wirthschaft gehalten werden?

19. Ob solche zur Bestreitung der Wirthschaft zureichend, oder ob noch mehrere erforderlich?

20. Auf was Art der Ausdrusch des Kornes geschehe?

21. Ob das Gut von dem Besitzer selbst administrirt werde, oder verpachtet sei?

22. Ob das Gut nicht vormals verpachtet gewesen, und in welchen Jahren, oder wie lang solches jetzt schon hintereinander verpachtet gewesen?

23. Was die Pächter an Pacht zu geben angelobt?

24. Ob und welche Gutsrevenüen sich die Herrschaft noch außerdem etwa reservirt gehabt?

25. Ob der Pächter bei der Pachtung bestanden? und im Falle dieses nicht seyn sollte, so sind die Ursachen davon, und in wiefern besondere Unglücksfälle oder die eigene Schuld des Pächters dabei concurrirt, zu untersuchen.

26. Ob seit älteren Verpachtungen mit dem Gute erhebliche Veränderungen vorgegangen, und ob und in wiefern seit dem solches ansehnlich meliorirt oder deteriorirt worden sei?

27. Ob nicht noch jetzt einzelne Revenüe-Branchen des Gutes, als: Kuhmolkerei, Schafe, Gärten, Wörden, Fischereien u. dgl. verpachtet sind; was davon an Pacht entrichtet werde, und zu welchen Preisen sonderlich Kühe in dasiger Gegend verpachtet zu werden pflegen?

Uebrigens muß sich der Commissarius die etwa vorhandenen 3—6- und 9jährigen Administrationsrechnungen, Düngungs-Einschnitts- und Dreschregister jederzeit vorlegen lassen, muß daraus die erforderlichen Extracte anfertigen, solche mit den Aussagen der abgehörten Zeugen vergleichen, und in seinem mit Gründen unterstützten Gutachten bemerken, ob und wiefern sie Glauben verdienen oder nicht? und überhaupt nichts unterlassen, um den zeitherigen reinen Ertrag einer jeden Revenüe-Branche des abzuschätzenden Gutes zu erforschen und auszumitteln.

§. 123.

4. Endlich muß die Commission Fürsorge treffen, daß sie bei ihrer Ankunft auf dem abzuschätzenden Gute folgende Verzeichnisse antreffe:

a) Ein Verzeichniß aller obrigkeitlichen Gebäude mit Beisetzung der Conscriptions-Nummern und der Mappen-Zahl.

b) Ein Verzeichniß der obrigkeitlichen Gründe von allen öconomischen Culturgattungen, also von Aeckern, Gärten, Weingärten, Wiesen, Hutweiden, und auch von Teichen. Dieses Verzeichniß, von jeder Culturgattung abgesondert, muß aus den Grundbesitzbögen des neuen Catasters gebildet werden, und könnte füglich nach den Rubriken der hier anliegenden Tabelle Lit. A. doppelt angefertigt werden, einmal, um bei den Localbegehungen als Manuale benützt zu werden, in welchem Exemplar bloß die Rubriken 1 bis 5 ausgefüllt zu werden brauchen, da der Abschätzer die noch übrigen Rubriken 6 und 7 nach seinen gemachten Localbemerkungen selbst auszufüllen haben wird, das zweitemal in einem Exemplare, welches außer den gleichfalls auszufüllenden fünf ersten Rubriken noch anstatt der 6. und 7. Colonne des vorbenannten Exemplars die Bemerkung zu enthalten hat, ob das angeführte Grundstück emphitheutisch oder zeitweilig — und um welchen Zins — verpachtet sei, oder in eigener Regie stehn? Ferner ob von demselben Zehent zu entrichten sei, an wen, und auf welche Weise derselbe gegeben werde? Diesem Exemplare ist seitwärts noch eine Colonne für den, durch die Schätzung zu bestimmenden Capitalswerth pr. Joch beizufügen, und es hat die Bestimmung, der Schätzungsurkunde beigelegt zu werden.

c) Ueber die Waldungen kann das Verzeichniß der einzelnen Parcellen gleichfalls doppelt in derselben Form, wie oben ad b) für die öconomischen Gründe angegeben worden ist, vorbereitet werden, nur wird in dem zweiten Exemplar die Bemerkung der Verpachtung und des

Zehenten bei Waldungen wegfallen, und dafür allenfalls von dem obrigkeitlichen Amte die Angabe einzuschalten seyn, ob und welche Servitute oder Lasten der angeführte Waldtheil zu tragen hat.

d) Ein individuelles Verzeichniß aller standhaften und veränderlichen Geld- und Naturalzinsen — gleichförmig mit den Urbarien und sonstigen darauf Bezug nehmenden Contracten.

e) Ein individuelles Robothverzeichniß in der nämlichen Gleichförmigkeit.

f) Genaue Ausweise über den Umfang des obrigkeitlichen Landgerichts-Conscriptions- und Steuerbezirkes, über die vorhandenen Patronate und ihre Baubestandtheile, über die Ausdehnung der ortsobrigkeitlichen Rechte, über den gesammten Complex an Grundstücken, von welchen dem Gute der ganze oder theilweise Zehent, die Jagd, der Vogelfang, die Fischerei, das Weide- und Blumensuchrecht zusteht, und über die Art, wie jedes dieser Rechte ausgeübt wird, so wie entgegen auch über jene Lasten, welche von speciell zu benennenden Gründen an Fremde zu tragen sind, wie z. B. Zehent, Waldservitute, Koppeljagd u. dgl.

g) Die Wirthschafts-, Forst- und Rentamtsrechnungen von den letzten 9 bis 10 Jahren, oder wenigstens von so vielen nacheinander folgenden Jahren, als zu haben sind; dort, wo ein beträchtlicher Weinbau besteht, werden sogar 15jährige Rechnungen erfordert, welche jederzeit mit allen darauf Bezug habenden Manualien, Registern und Journalen zu versehen sind. Endlich

h) Die Marktpreistabellen von denjenigen Jahren, welche zum Durchschnitte der Ertragsbestimmung angenommen werden sollen.

Die Grundertragsbögen und Häuserclassifications-Verzeichnisse des Catasters, die Urbarien und Dominical-Fassionen, Grundbücher, Reluitions- und Pachtcontracte, Deputat- und Besoldungstabellen, Accidenzien-Ausweise, Zehentregister, Steuer-Zahlungsextracte und dergleichen Urkunden befinden sich ohnehin bei jedem obrigkeitlichen Amte, und dürfen daher nicht erst bestellt werden. Die Einsicht in dieselben ist eine unerläßliche Pflicht des Abschätzers, und die Art ihres Gebrauches ist bei der Verhandlung jeder einzelnen Rubrik bereits umständlich gezeigt worden.

§. 124.

Wenn ein Commissär die Schätzung auf die so eben angezeigte

Art zweckmäßig eingeleitet, und auch sonst deutliche Grundsätze über die Schätzung jeder vorkommenden Nutzungsrubrik sich eigen gemacht hat, so wird ihm die Vornahme der Abschätzung selbst gewiß leicht seyn. Es ist daher an diesem Orte gewiß nichts weiter nöthig, als einige Bemerkungen: a) über die Eintheilung des Geschäftes; b) über die Kunstverständigen, und c) über das Abschätzungsprotocoll anzuführen.

§. 125.

a) Die gesunde Vernunft, Localität und Witterung geben die Eintheilung der Geschäfte an die Hand. Das erste muß der Commission aber immer die Kenntniß von der topographischen Lage und von der ganzen Beschaffenheit des abzuschätzenden Gutes seyn. Dem zu Folge haben die Gerichtsabgeordneten, gleich nach ihrer Ankunft auf dem Gute, die topographische Lage theils durch Ueberlesung der, gemäß §. 122 abzufordernden topographischen Beschreibung, theils durch andere diensame Wege kennen zu lernen; sie haben die Rechnungen und Manualien durchzugehen, und aus solchen die vorkommenden Nutzungen und Lasten zu ersehen; endlich sollen sie auch die im §. 123 specificirten Verzeichnisse prüfen und mit den betreffenden Originalen vergleichen, um nicht in der Folge aufgehalten zu werden. Bei erlangter Kenntniß von der Beschaffenheit des Landgutes ist dann der Plan zu der Eintheilung der Geschäfte zu entwerfen, und nach solchem mit Rücksicht auf die Witterung mit Thätigkeit vorzugehen. Ob und auf welche Art die Geschäfte abzutheilen sind, bleibt der Einsicht des vom Gerichte aufgestellten leitenden Commissärs überlassen. Sind demselben Commissäre oder ein verläßlicher Actuar beigegeben, so kann er die Ocularinspection theilen, so daß einer der Gerichtsabgeordneten z. B. die Felder, der andere die Wälder mit den betreffenden Kunstverständigen begeht. Die Berechnung der Rubriken aber muß dann gemeinschaftlich geschehen, um die Einheit der Grundsätze im Ganzen zu erhalten, und die wechselseitige Controlle als Erforderniß eines gerichtlichen, vollen Glauben bewirkenden Actes zu erzielen.

§. 126.

b) Wie wichtig die Wahl der Kunstverständigen sei, ist schon öfter erwähnt worden, und wird in der Praxis Jedermann sich gewiß überzeugen. Denn die Aussagen derselben bestimmen bei den meisten Rubriken den Werth, und wenn gleich viel auf die Leitung des Commis-

färs ankommt, so kann doch solche durch die Unwissenheit, noch mehr aber durch bösen Willen der Kunstverständigen vereitelt werden. Um daher diesem möglichst vorzubeugen, treten folgende Maßregeln theils als nothwendig, theils als rathsam ein:

1. Die Kunstverständigen müssen eher, als sie zu ihrem Geschäfte schreiten, dahin beeidiget werden, daß sie die von ihnen zu schätzenden Gegenstände genau in Augenschein nehmen, und ihren wahren Werth nach genauer Ueberlegung aller Umstände anzeigen wollen. Wäre aber einer oder der andere derselben schon als Kunstverständiger beeidigt, so ist derselbe seines Eides umständlich zu erinnern.

2. Der Eidesablegung muß ohnehin die Erinnerung an die Heiligkeit des Eides, und über die bösen Folgen des Meineides nach Gesetzen der Moral, Religion und zeitlichen Strafen vorangehen. Es ist aber auch noch insbesondere nöthig, die Kunstverständigen von der Wichtigkeit ihrer Amtshandlung zu unterrichten, und ihnen begreiflich zu machen, daß eine ungerechte Schätzung das Privateigenthum der Menschen wesentlich verletzen, und mittelbar selbst den allgemeinen Credit schwächen kann. Der leitende Commissär wird sehr wohl thun, wenn er diese wichtige Wahrheit durch Beispiele versinnlicht, um hierdurch die Kunstverständigen zur gründlichen Prüfung zu vermögen.

3. Da der Werth einer Sache so relativ, und daher bei Bestimmung desselben ein standhafter und gleichförmiger Gesichtspunct erforderlich ist: so wird der Commissär sehr zweckmäßig handeln, wenn er die Grundsätze der Kunstverständigen über die Schätzung des einen Jeden betreffenden Gegenstandes zu erforschen, solche zu berichtigen und allerseits in Gleichförmigkeit zu bringen sucht. Hier ist jedoch keineswegs die Rede, daß die Kunstverständigen über die Kenntniß der zu schätzenden Gegenstände belehrt werden sollen, denn dieß setzte unverständige Schätzleute voraus; sondern der Vortrag des Commissärs muß nur die Grundsätze der Schätzung betreffen, damit die Kunstverständigen in der Art zu schätzen übereinkommen.

4. Ueber jeden Gegenstand, welcher dem Erkenntnisse der Kunstverständigen unterliegt, müssen zwei Kunstverständige zugezogen werden, deren einhellige Aussage erfordert wird; wären sie uneinig, so hat der Commissär einen dritten zuzuziehen und zu beeidigen, oder des aufhabenden Eides zu erinnern. Jene Meinung, welcher dieser dritte bei-

pflichtet, soll für wahr gehalten werden; wenn er aber keiner beipflichtet, muß der Augenschein und die Schätzung über den Gegenstand, dessen Werth verschieden angegeben wird, mit Zuziehung anderer Kunstverständiger wiederholt werden.

5. Den zur Schätzung vorgeladenen und dabei erscheinenden Interessenten steht frei, den Kunstverständigen jene Erinnerungen zu machen, die sie nöthig finden. Falls die Commission diese Erinnerungen auch unstatthaft fände, so kann doch der Partei nicht verwehrt werden, die Erinnerung in aller Kürze zu Protocoll zu geben.

6. Die Belohnung der Kunstverständigen ist für den Fall, daß sich die Partei mit denselben nicht gütlich einverstünde, von der Commission nach Vernehmung der Parteien zu bestimmen, und hierbei auf die angewandte Mühe, auf die Beschaffenheit der eingeschrittenen Kunst, und auf den Stand der Kunstverständigen selbst Rücksicht zu nehmen; denn obschon nach dem Gesetze die Bestimmung dieser Belohnung dem Richter überlassen ist, so kann dieses der allgemeinen Praxis zu Folge eigentlich nur von den Gerichtsabgeordneten, oder der Commission selbst verstanden werden, weil nur diese die Bemühung genau zu beurtheilen vermag. Im Falle aber diese Bemessung einem oder dem andern Theile nicht anstünde, würde die Bestimmung dem Gerichte selbst nach Vernehmung der Commission obliegen.

Es kann sich in Beziehung auf den Ausspruch der Kunstverständigen aber noch folgende Frage aufwerfen: Wenn schon die Angabe der Kunstverständigen vollen Glauben erwirkt, so könnte es doch geschehen, daß die Kunstverständigen gegen die in der Einleitung dieses Werkes aufgestellten allgemeinen Grundsätze, (welche, so wie das positive Gesetz, keine Ueberschätzung gestatten) in irgend einem vorkommenden Falle auffallend zu hoch, oder vielleicht auch gar zu niedrig schätzten? Unter solchen Umständen wäre das Erste, daß die Commission sie auf die Beschaffenheit der Sache aufmerksam zu machen, und die nöthigen Berechnungen zur Erörterung des Werthes der betreffenden Rubrik nach den im zweiten Abschnitte aufgestellten Grundsätzen mit ihnen genau vorzunehmen hätte. Hiernach wären die Kunstverständigen ihres Eides mit Nachdruck zu erinnern, und, falls sie auf ihrer Aussage dennoch beharrten, solche zwar zu Protocoll zu nehmen, dabei aber die geschehene nachdrückliche Erinnerung zu bemerken seyn, welchen Beisatz aber die

Commission nur bei auffallender Ueberspannung oder Erniedrigung des Werthes zu machen haben wird, weil dadurch die Wirkung der Schätzungsurkunde leicht geschwächt, wo nicht behoben werden kann. Es wird daher zur beabsichtigten Erlangung einer richtigen Schätzung, so wie zur Hindanhaltung jedes Mißtrauens gegen den vollen Werth einer jeden Schätzungsurkunde selbst in einem solchen unangenehmen Conflicte immer noch räthsamer seyn, daß, wenn die Commission sich von der Unwissenheit eines Kunstverständigen erweislich überzeugen sollte, sie denselben zu verwerfen, und auf dessen Entfernung anzutragen habe.

§. 127.

c) Was endlich die Aufnahme des Protocolls als der eigentlichen Schätzungsurkunde betrifft, so muß dasselbe bestimmt und vollständig seyn, d. i. alle der Schätzung unterworfenen Gegenstände des Landgutes müssen nach ihrer Beschaffenheit wahrhaft beschrieben, und deren erhobener Werth angesetzt seyn. Dabei sind folgende Regeln zu beobachten:

1. Die Kunstverständigen haben den Befund der von ihnen geschätzten Rubriken auszuarbeiten, und unter ihrer Fertigung der Commission zu übergeben, welche sie mit den bei der Ocularinspection verfaßten Vormerkungstabellen aufmerksam zu vergleichen, über die etwa vorkommenden Anstände das Einvernehmen mit den Kunstverständigen zu pflegen, und das berichtigte Elaborat dem Protocolle einzuschalten hat. Ueber geringere Gegenstände, wie auch wenn die Kunstverständigen einen förmlichen Aufsatz zu verfassen nicht wüßten, können sie den Vortrag mündlich erstatten, welcher dann zu Protocoll genommen wird. Die trockenen Gefälle werden gemeinschaftlich berechnet.

2. Jene Rubriken, welche von der Commission individuell behandelt werden, sind auch individuell in das Protocoll einzutragen, z. B. alle Arten von Grundstücken, Gebäuden u. dgl. da hingegen jene, bei welchen nur die Summe zu Capital angeschlagen wird, nur summarisch dem Protocolle eingeschaltet, jedoch deren individuelle Verzeichnisse als Beilagen angehängt worden, z. B. Zinsen, Frohndienste u. dgl., denn das Protocoll muß die ganze Commissionsverhandlung darstellen, somit das individuell Geschätzte in seinen Theilen, das summarisch Geschätzte aber nach der geschehenen generellen Schätzung anführen, wobei aber

zur genauen Kenntniß jeder Rubrik die erwähnten Verzeichnisse als Beilagen demungeachtet erforderlich sind.

3. Das Schätzungsprotocoll hat bloß die Beschaffenheit und den Werth der Sache zu enthalten, und es sind daher keine Folgerungen aus diesem Werthe über die Rechte der Parteien in dasselbe einzumengen.

4. Das Schätzungsprotocoll ist unverzüglich, und eher als Kunstverständige oder Parteien von der Commission auseinander gehen, zu verfassen, durchaus vorzulesen, wenn eine Dunkelheit oder sonstiger Mangel vorgefallen wäre, zu verbessern, sonach von der Commission, den Kunstverständigen und den Parteien zu unterfertigen. Wenn daher nur die Ausarbeitungen der Kunstverständigen allmählich gesammelt, zu Hause die Schätzungsurkunde verfaßt, und sonach zur Unterfertigung herumgeschickt wird, so ist dieses Benehmen offenbar gegen die Wahrheit eines gerichtlichen Vorganges.

Schlüßlich wird hier, um die Anwendung der in diesem Werke aufgestellten Schätzungsgrundsätze anschaulich zu machen, und das practische Verfahren hierbei durch ein Beispiel zu versinnlichen, ein Muster von einer solchen, mit den wesentlichsten Belegen versehenen Schätzungsurkunde beigeschlossen, in welcher so viel als möglich alle bei einem hiesigen Landgute vorkommenden Nutzungen und Lasten berücksichtiget worden sind.

Gerichtliche Schätzung.

Der nach Absterben des Herrn Franz Grafen von Steinbach an dessen Universal-Erben Herrn Alexander Grafen von Steinbach zu übergebenden Allodial-Herrschaft Wolkenfels mit dem Lehen Finsterwald und den Rustical-Entitäten zu Wolkenfels in Oesterreich unter der Enns, Kreis — N. —, welche in Folge hochlandrechtlichen Auftrages vom 10. Mai 1836, G. Z. 11149 in Gegenwart der nachstehenden Gerichtsabgeordneten, Massaverwalter und beeideten Kunstverständigen aufgenommen worden ist.

I. Die Schätzung der Allodial-Herrschaft Wolkenfels.

Vorbericht.

1.

Diese Herrschaft kommt in der niederösterr. Landtafel unter der Einlags Nr. 40 vor, deren Einlagswerth daselbst 140,600 fl. beträgt.

Dieselbe wurde von dem letztverstorbenen Herrn Besitzer, Franz Grafen von Steinbach, nach dem Tode seines Herrn Vaters Anton Grafen von Steinbach um den, laut gerichtlicher Schätzung ddo. 24. April 1801 inventirten Schätzungswerth von 286,437 fl. 24 kr. W. Z. (mit Einschluß der Rusticalien) übernommen.

2.

Von geschichtlichen Denkwürdigkeiten über die früheren Besitzer sowohl als über jene Schicksale, welche die Herrschaft selbst im Laufe der Zeiten zu erleiden gehabt hat, finden sich in den Urkunden des herrschaftlichen Archives folgende wesentlichere Aufzeichnungen vor. Das Geschlecht der Herren von Steinbach, schon seit 1573 im Besitze dieser Herrschaft, wo sie dieselbe von Hans Thurner erkauften, wurde unter den Regenten Oesterreichs bei Anfang des dreißigjährigen Krieges in den Freiherrnstand erhoben, zeichnete sich durch treue Anhänglichkeit an das hohe Herrscherhaus und den kriegerischen Heldensinn eines gewissen Max Freiherrn von Steinbach aus, und wurde hierdurch verschiedener Gnaden und Begünstigungen theilhaft. 1638 erscheint ein Kaspar Freiherr von Steinbach als kaiserlicher Heerführer, und 1704 wurde Adolph Freiherr von Steinbach in den erbländischen Grafenstand erhoben.

Eine, gegenwärtig in gänzlichen Verfall gekommene Ruine verräth noch durch ihre, fast unzugängliche Lage auf der Spitze eines isolirten Felsenkegels und die Stärke ihrer wenigen, noch vorhandenen Grundmauern die früher besessene Wichtigkeit als Vertheidigungsplatz in den Zeiten der Landeskriege. Die Chronik erwähnt, daß Schweden und Türken — letztere jedesmal bei ihrem zweimaligen Aufenthalte im Lande — versucht haben, sich in den Besitz der, aus der ganzen Umgebung in das feste Schloß geflüchteten Habseligkeiten der unglücklichen Vertriebenen zu setzen, und endlich auch bei ihrer letzten Anwesenheit im Jahre 1683 durch Sturm und Feuer diese Veste in eine Ruine verwandelt haben, in welchem Zustande sie auch seit dem geblieben ist, nachdem der damalige Besitzer, Herr Vincenz Freiherr von Steinbach, am Fuße des Berges, auf dessen Gipfel jene Ruine steht, ein neues Schloß angelegt, und der letztverstorbene Eigenthümer, Herr Franz Graf von Steinbach, vor 10 Jahren dieses Gebäude nicht nur durchgängig solid ausgebessert, sondern auch noch beträchtlich erweitert hat, wobei auch

die nöthigen Beamtenwohnungen, welche früher in einer alten, aufgelös'ten Meierei sich befunden hatten, in einen Tract des älteren, 1685 erbauten Schlosses verlegt, der besagte Meierhof aber wieder ganz zum Betriebe der Landwirthschaft eingerichtet wurde.

3.

Wolkenfels liegt eine halbe Stunde von der Donau; es wird von der Hauptstraße durchschnitten; der Postort Bergfeld befindet sich 1 Stunde von dem Dorfe Wolkenfels entlegen, und ist zugleich ein, wochentlich stark besuchter Körnermarktplatz.

Der Fluß Mira, zwar nicht schiffbar, doch für technische Unternehmungen, so wie für die Vegetation der Fluren und den Fischfang von wesentlicher Bedeutsamkeit, durchströmt die Thalflucht durch die ganze Länge des herrschaftlichen Gebietes von Nordwest nach Südost. Außer demselben sind noch mehrere Gebirgsquellen, jedoch ohne Belang, vorhanden, welche sich in obigen Fluß einmünden, und denselben im Frühjahre bei dem Schmelzen des Schnees, so wie nach Hochgewittern oft dergestalt anschwellen, daß er den anstoßenden Wiesen nicht selten nachtheilig wird.

Seen und Moräste sind nicht vorhanden, nur besitzt die Herrschaft einen zum Behufe der Fischerei künstlich angelegten Teich, welcher sein Gewässer aus dem Sandbache erhält, und dasselbe wieder in die Mira ableitet.

4.

Die Herrschaft Wolkenfels übt die Jurisdiction über 24 größere und kleinere Ortschaften aus, welche von Nordwest nach Südost eine Ausdehnung in die Länge von 4 Stunden haben, und von der Herrschaft Sternberg in N., Sulzbach in O., Berghof in S. und Weitenfeld in W. begrenzt wird. Eben so erstreckt sich der Landgerichts-Umfang dieser Herrschaft über 36 Ortschaften in einer Ausdehnung von 6 Stunden in die Länge und 4 Stunden in die Breite. Dieser wird nebst der obenangeführten Hauptstraße auch von der Bergstraße nach Steiermark durchschnitten.

5.

Die Lage der Herrschaft Wolkenfels ist, im Ganzen betrachtet, uneben, ziemlich hoch, gegen S. jedoch ganz offen, und gegen N. und N. W. von hohen Gebirgen beschützt. Sie bildet von N. W. nach S. O.

eine länglichte Thalmündung, und steigt gegen das Lehen Finsterwald in N. W. hoch in eine solche Gebirgsverengung empor, daß daselbst nur mehr Bergabhänge in allen Richtungen bestehen.

Das Clima ist bei Wolkenfels gelind, die Vegetation durch die Oeffnung gegen S. und den Schutz von bewaldeten Bergen gegen N. und N. W. zeitlich entwickelt, jedoch in den Ebenen nicht selten durch Reife gefährdet, so wie im Sommer den, aus den engeren Gebirgsschluchten bei Finsterwald hervorbrechenden Hagelwettern ausgesetzt. Die Luft selbst ist rein, das Wasser zum Genusse für Menschen und Thiere gesund und größtentheils zulänglich vorhanden.

Der Boden in den Thälern und Ebenen ist, im Ganzen genommen, ziemlich humusreich, und ein Gemenge von Thon- und Kieselerde, in der Umgebung des Flußbeetes herrscht Schotter vor, an den südöstlichen Abdachungen streicht Kalkstein häufig bis an die Oberfläche, und die Steinart der höheren Gebirge besteht ebenfalls aus Kalkfelsen, welche gegen die Oberfläche im verwitterten Zustande mit Lehm gemischt erscheinen, und — wo nicht gar zu steil — eine beträchtliche Beimischung von Humus besitzen.

In diesem Flötzgebirge zeigen sich keine erheblichen Spuren metallischer Substanzen, nur in der Nähe von Finsterwald wurde von längerer Zeit versucht nach Steinkohlen zu graben, der Erfolg scheint aber der Erwartung nicht entsprochen zu haben, und wurde wieder aufgegeben.

6.

Die Feldfrüchte, welche bei den herrschaftlichen Meierhöfen gebaut werden, bestehen in den vier Hauptkörnergattungen, in Klee, Futterwicken, Kartoffeln, Stoppel- und Runkelrüben, Kraut und etwas weniges an Hülsenfrüchten; erstere gehören zur mittelmäßigen Gattung; die südlichen Abhänge des Gebirges tragen einen, in gutem Werthe stehenden, weißen Wein; die Wiesen liefern in den Ebenen ein süßes, in einigen Gebirgsthälern ein mit sauren Gräsern gemischtes Heu.

Die Obstcultur ist nicht unbedeutend, und der gute Absatz des feinen Tafelobstes wird durch die Nähe der Donau begünstigt. Die Waldungen liefern alle Gattungen von Nadelhölzern, unter den Laubholzgattungen herrscht die Rothbuche vor, welcher Birken, Erlen, Rusten und sporadisch auch Eichen und Weißbuchen beigemengt sind. Längs dem

Mirásflüsse befinden sich Auen, in welchen verschiedene Weidengattungen, mitunter auch Eschen, Linden und Erlen vorkommen.

7.

Der Absatz der verschiedenen Grunderzeugnisse wird nicht nur durch die Nähe bedeutender Ortschaften und zweier kleiner Landstädte, so wie durch die im Dorfe Wolkenfels selbst wegen der durchführenden Hauptstraße befindlichen 6 Gasthäuser und fast alle Gattungen von Professionisten, sondern auch dadurch begünstigt, daß in der Entfernung von einer halben Stunde die große Wollenzeug-Manufactur Niedernthal, dann 2 Eisenhämmer und Drahtzüge, ferner 6 Getreide-, 4 Sägemühlen, 1 Papiermühle, 1 Gypsstampfe und 2 Lohstampfen sich in dem Umfange des herrschaftlichen Gebietes befinden. Durch diese Begünstigungen der Lage und des verschiedenartigen Erwerbes hat sich der Wohlstand der Unterthanen immer ziemlich gut erhalten, und auch die landwirthschaftliche Industrie derselben dergestalt belebt, daß Grund und Boden der Rusticalbesitzer in seiner Cultur jenem der Herrschaft in nichts nachsteht.

8.

Zur Herrschaft Wolkenfels gehören in den nachbenannten Ortschaften folgende behaus'te Unterthanen:

	Ganz- Lehner	3/4 Lehner	Halb- Lehner	1/4 Lehner	Häuer	Kleinhäusler	Zusammen
Im Orte Wolkenfels	6	8	12	24	—	20	70
» » Straß .	—	—	4	8	20	12	44
» » Bergern .	8	10	16	30	—	24	88
» » Thal . .	6	10	18	36	—	40	110
Zusammen	20	28	50	98	20	96	312

9.

Zur Erhebung des Ertragsanschlages sowohl als zur Veranschlagung der Abzugsposten wurde die neunjährige Periode von 1827 bis einschlüssig 1835 nicht nur als die nächstliegende, sondern auch aus der Rücksicht gewählt, weil in derselben die meisten Jahrgänge eine weder ganz außerordentlich hohe, noch eine ungewöhnlich geringe Pro-

duction geliefert, auch die Productenpreise einen solchen mittleren Stand dargethan haben, welcher zur Annahme des Schätzungswerthes vollkommen geeignet befunden wurde; nur über den Ertrag der Weingärten wurden die Rechnungen von den Jahren 1821 bis einschlüssig 1835 benützt, weil die Schätzung dieses, öfteren Nachtheilen und climatischen Beschädigungen unterworfenen Productes einen längeren Durchschnitt erforderlich macht.

Die Productenpreise wurden im gleichnamigen Durchschnitte größtentheils aus Rechnungen erhoben, die Körnerpreise nach den Marktpreistabellen des nächstgelegenen Marktortes Bergfeld berechnet, und von denselben auf die Zufuhrskosten pr ½ Meile der billige Abschlag gemacht.

Sämmtliche Grundstücke sind nach dem Ertragswerthe geschätzt worden, wobei noch billige Rücksicht darauf genommen werden kann, daß, obschon selbe fast durchaus in eigener Regie stehen, doch immer ein großer Theil derselben an die ziemlich zahlreichen Professionisten der unterthänigen Ortschaften auf eine sehr vortheilhafte Art verpachtet werden könnte, wie dieses auch früher wirklich der Fall war. Ueberhaupt wurde bei der Schätzung jede willkührliche Veranschlagung sorgfältig vermieden, und nur factische Erhebungen zum Grunde gelegt.

10.

Daß Ausmaß der öconomischen Grundstücke so wie der Waldungen wurde aus den Mappen und Protocollen des stabilen Catasters erhoben, nach welchem zu dieser Herrschaft an Dominical-Gründen gehören: 312 Joch 800 Quadr. Klaft. Aecker, 175 Joch 800 Quadr. Klaft. Wiesen, 193 Joch 400 Quadr. Klaft. Huthweiden, 14 Joch Gärten, 14 Joch 400 Quadr. Klaft. Weingärten, 16 Joch 800 Quadr. Klaft. Teiche, 1537 Joch Hochwaldungen, und 40 Joch Auen, wovon die öconomischen Gründe zwei abgesonderte Wirthschaften bilden, zu deren einer in dem Orte Wolkenfels selbst ein herrschaftlicher Meierhof, zur zweiten in dem Dorfe Straß eine Schäferei mit den nöthigen Wirthschaftsgebäuden sich vorfindet.

Rubrik 1.

Schätzung der Gebäude.

Capitalswerth in C. M.	
fl.	kr.

1. Das herrschaftliche Schloß zu Wolkenfels, ein Gebäude mit 1 Stockwerke, von seiner Fronte rückwärts in 2 Flügel auslaufend, deren einer gegenwärtig als Wohngebäude für die Beamten und zur Kanzlei benützt wird, (derselbe, welcher früher das herrschaftliche Wohngebäude ausgemacht hatte) nimmt in seinem Areale — mit Einschluß der beiden inneren Höfe — einen Raum von 1054 Quadr. Klaft. ein, ist durchaus mit Ziegeln gedeckt, vor 10 Jahren solid aufgebaut, der linke ältere Flügel aber damals zu seiner jetzigen Bestimmung auf Beamtenwohnungen umgestaltet, und gleichfalls mit einem neuen Dachstuhle versehen worden. In der Mitte der vorderen Fronte steht ein gemauerter, mit Kupfer gedeckter Thurm, mit einer Schlaguhr versehen.

Das Erdgeschoß ist durchaus gewölbt, enthält 2 große Küchen, 12 verschiedene Gemächer und Speisegewölbe, und eine große Vorhalle. Alle Zimmer sind mit Oefen, Winterfenstern und Jalousien versehen.

Im 1. Stocke, wohin eine gemauerte Stiege aus der Vorhalle führt, befinden sich — nebst einem 8 Klaft. langen und 4 Klft. breiten Speisesaale — 12 größere und kleinere Zimmer, alle freundlich ausgemalt mit Oefen, Jalousien und Doppelfenstern, der Saal nebst 8 Zimmern sind parquetirt.

Unter dem ganzen Schlosse befinden sich mehrere trockne und kühle Keller.

Der Dachstuhl ist sehr solid, die Ziegelbedeckung in gut erhaltenem Zustande. Die Lage des Schlosses bietet längs der Hauptfronte eine mehr als 4 Stunden weite Aussicht durch das ganze Thalgebiet.

Das unmittelbar daran stoßende Beamten-Gebäude, welches eigentlich den linken Flügel bildet, wurde, wie schon erwähnt, gleichzeitig mit Aufführung des neuen Schlosses renovirt, und enthält zu ebener Erde die Kanzlei sammt Registratur und Archiv, die Wohnung des Amtsschreibers,

Capitalswerth in C. M. | fl. | kr.

bestehend aus 1 Zimmer und 1 Kammer nebst Vorhaus, im ersten Stocke 2 Küchen, 2 Vorhäuser, 8 Zimmer und 2 Kammern, alles im gut erhaltenen Zustande.

Unterhalb befinden sich zwei, dem Oberbeamten und dem Controllor überlassene Keller.

In dem Häusercataster wurde dieses gesammte Schloßgebäude — mit Einschluß des letzterwähnten Flügels — in die erste Classe gezählt, und 36 Wohnungsbestandtheile (24 Zimmer und 12 Kammern) unter Top. Nr. 1 — Conscriptionszahl ebenfalls 1 — consignirt.

Mit Rücksicht auf die Größe seines Benützungswerthes zur Unterbringung der herrschaftlichen Familie, dann der nöthigen Beamten und Amts-Localitäten wird dieses Schloßgebäude einverständlich geschätzt auf 8000 fl.

Bei seinem guten und soliden Bauzustande wurden die jährlichen Erhaltungskosten dieses Schlosses auf ½ Procent, mithin auf 40 fl. angeschlagen, folglich an Capitalswerth für dieselben abgezogen . . . . 800 »

bleiben an barem Werthe . . . . 7200 | —

2. Das Dienerhaus, ebenerdig, mit Schindeln gedeckt, von gutem Material erbaut, mit 1 Küche, 2 Zimmern, 1 Vorhaus und 4 Arresten, der Dachstuhl alt, doch die Schindelbedeckung ziemlich gut, im Cataster ohne steuerbare Wohnbestandtheile unter Top. Nr. 2, Conscript. Nr. 2 mit 80 Quadr. Klaft. vermessen, geschätzt auf . . . . 400 »

Auf Erhaltungskosten 2 Procent, oder 8 fl. jährlich, mithin ein Capital von . . . . 160 »

bleiben an barem Werth . . . . 240 | —

3. Der Meierhof zu Wolkenfels, ein Viereck von 30 Klaft. Länge und 24 Klaft. Breite, nach dem Cataster unter Top. Nr. 3 — Conscript. Nr. 3 — per

Fürtrag . . . 7440 | —

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	7440	—
720 Quadr. Klaft. in die 9. Classe gereiht, mit der Wohnung des Kastners, des Meiers, des Hofbinders und den nöthigen Gesindestuben, zusammen mit 3 Küchen, 8 Zimmern, 4 Kammern, 1 gewölbten Pferdestalle auf 12 Stücke, und 1 gewölbten Hornviehstalle auf 60 Stücke, 1 Futter- 1 Geschirrkammer, 1 Geflügelstalle, 1 Wagenschupfe, 1 Scheune mit 3 Tennen, und 3 großen Milch- und Wurzelgewächskellern. Alles von festem Material erbaut, die Wohnungen durch Feuermauern abgeschieden, die Dachung gut erhalten, doppelt mit Schindeln eingedeckt. Dieses Gebäude wird nach einem billigen Werthanschlage geschätzt auf . . . . 1000 fl.		
Weil aber die Reparaturen in seinen inneren Bestandtheilen, so wie die Erhaltung der Schindeldachung jährlich mehrere Auslagen erfordern, so werden diese auf 3 Procent oder 30 fl. angeschlagen, mithin zu Capital auf . . . . 600 »		
bleiben an barem Werth	400	—
4. Der herrschaftliche Pferdestall sammt Wagenschupfe, nach Catastral Nr. 6. 90 Quadr. Klaft. messend, solid aufgemauert, mit Schindeln gedeckt, enthält eine gewölbte Stallung auf 8 Pferde, 1 Futter-, 1 Geschirrkammer und 1 Schupfe auf 6 Wägen, mit einem ganz neuen Dachstuhle und Schindelbedeckung versehen, geschätzt auf . . . . 300 »		
Hiervon 2 Procent oder 6 fl. jährlich auf Erhaltungskosten, zu Capital angeschlagen auf 120 »		
bleibt ein barer Werth von	180	—
5. Der Schüttkasten, nach dem Cataster Nr. 7. — 80 Quadr. Klaft. messend, sehr solid von Zie-		
Fürtrag . . .	8020	—

Capitalswerth in C. M. — fl. | kr.

Uebertrag . . . 8020 fl. —

geln erbaut, mit Ziegeln gedeckt, 2 Stockwerke hoch, mit eisernen Thüren, Fenstergittern und Balken versehen, im Innern mit einer steinernen Stiege, in ganz gutem Baustande, geschätzt auf . . . . 400 fl.

Hiervon auf jährliche Erhaltungskosten 1 Procent oder 4 fl., mithin ein Capital abgeschlagen von . . . . 80 »

bleiben an barem Werth . . . . 320 fl. —

6. Die Gärtnerwohnung, im Cataster unter Top. Nr. 9, Conscript. Nr. 4 mit 45 Quadr. Klaft. zur 12. Häuserclasse gezählt, ist ebenerdig, enthält 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Vorhaus, mit einem alten, etwas schlechten Dachstuhle und mittelmäßiger Schindelbedeckung, geschätzt auf . . . . 300 »

Auf Erhaltungskosten 2 Procent des Schätzungswerthes, oder 6 fl. abgezogen, mithin ein Capital von . . . . 120 »

bleibt ein barer Werth von . . . . 180 fl. —

7. Die Jägerwohnung, im Cataster unter Top. Nr. 12, Conscript. Nr. 7, mit 110 Quadr. Klaft. zur 12. Häuserclasse gezählt, besteht zu ebener Erde aus 2 Zimmern, 1 Kammer, 1 Küche, 1 Vorhause, 1 Kuh- und Pferdstalle auf 4 Stücke, und 1 Schupfe, in mittelmäßigem Baustande und mit einem ziemlich alten Schindeldache gedeckt, geschätzt auf . . . . . . 400 »

Die Erhaltungskosten mit 2 Procent oder 8 fl. abgezogen, geben ein Capital von . . 160 »

und es bleibt ein barer Werth von . . . . 240 fl. —

8. Der hinter dem Schlosse befindliche große Keller sammt Weinpresse, welche ein großes Vorgewölbe bildet, über welchem ein geräumiges Zimmer sich befindet,

Fürtrag . . . 8760 fl. —

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	8760	—
neu mit Ziegeln gedeckt, im Cataster unter Top. Nr. 20. mit 12 Quadr. Klaft. erscheinend, der Keller durchaus mit Ziegeln gewölbt, sehr gut für Erhaltung der Weine und Fäßer, auf 4000 Eimer hinreichend geräumig, geschätzt auf . . . . 600 fl.		
Die Erhaltungskosten hier nur angeschlagen auf 1/2 Procent, mithin auf 3 fl. jährlich, folglich zu einem Capital von . . . . . 60 »		
bleiben an barem Werth	540	—
9. Die Schäferei in Straß, nach dem Cataster unter Top. Nr. 36, Conscript. Nr. 24, mit 824 Quadr. Klaft. in der 12. Häuserclasse vorkommend, mit einem 21 Klaft. langen, 5 1/2 Klaft. breiten, hohen, lichten und solid gemauerten Schafstalle, 1 Knecht- und 1 Futterkammer, 2 Zimmern, 1 Küche, 1 Vorhause sammt Speisekammer für den Schafmeister, 1 Keller unter dem Hause, dann 1 großen Schupfe und, 1 Scheune mit 2 Tennen, alles mit Schindeln gedeckt, in ziemlich gutem Zustande, das Gehölze des Dachstuhles vollkommen gut, geschätzt auf . . . . 1000 »		
Hiervon die Erhaltungskosten abgeschlagen mit 3 Procent, folglich jährlich pr 30 fl. und zu Capital . . . . 600 »		
bleiben an barem Werth	400	—
10. Ein Zinshaus in Straß, ist ehemals ein herrschaftliches Brauhaus gewesen, später aber zu einem Wohngebäude für herrschaftliche Winzerfamilien umgestaltet worden. Dieses Gebäude ist ebenerdig, im Cataster unter Top. Nr. 37, Conscript. Nr. 14 mit 180 Quadr. Klaft. vermessen, und der 9. Häuserclasse angereiht; es enthält für 6 Familien 6 Zimmer, 4 Kammern, 4 Vor-		
Fürtrag	9700	—

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	9700	—
häuser, 3 Küchen, 1 Schupfe. Das Gebäude ist größtentheils von Sandsteinen aufgeführt, die innere Seite mit bloßen Riegelwänden, mit einem schon ganz schadhaften, alten Dachstuhle versehen, zum Theile mit sehr schlechten Schindeln, zum Theile gar nur mit Laden bedeckt, und wird nach seinem gegenwärtigen Zinsertrage geschätzt auf . . . . 600 fl.		
Weil aber der wirklich schlechte Zustand dieses Gebäudes sein ferneres Bestehen ohne Vornahme einer fast gänzlichen Erneuerung des Dachstuhles und seiner Eindeckung nicht mehr zuläßt, so wird der, nach genauer Berechnung und Erforschung der hierortigen Arbeits- und Materialpreise ausgemittelte Kostenbetrag eines neuen Dachstuhles sammt doppelter Schindeleindeckung entgegengestellt mit 680 fl. daher dieses Gebäude eine, seinen Schätzungswerth um . . . . 80 fl. übersteigende Auslage nothwendig macht, welcher Mehrbetrag der Erhaltungskosten gegen den Schätzungswerth hier vorläufig nur angemerkt, und in der Folge bei Veranschlagung der allgemeinen Abzüge in Anrechnung gebracht werden wird.		
Summa von Gebäuden	9700	—

Rubrik 2.

Schätzung der Grundstücke.

Diese bestehen: a) aus Aeckern, b) aus Wiesen, c) aus Huthweiden, d) aus Gärten, e) aus Weingärten, und f) aus Teichen.

Die herrschaftlichen, bei dem Gute Wolkenfels befindlichen Grundstücke werden, bis auf wenige, entlegene Parcellen, sämmtlich in eigener Regie benützt, und zerfallen in zwei abgesonderte, und unter getrennter Ver-

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.

rechnung stehende Wirthschaftskörper, wovon jener zu Wolkenfels selbst nach Inhalt der Catastral-Mappen und Protocolle aus 175 Joch, 1200 Quadrat-Klafter Aeckern, 72 Joch, 1200 Quadr. Klaft. Wiesen, 48 Joch, 1200 Quadr. Klafter Hutweiden, 14 Joch Gärten, und 16 Joch, 800 Quadr. Klaft. Teichen, durchaus Dominical-Gründen, besteht.

Die herrschaftlichen Dominical-Gründe bei dem Wirthschaftshofe zu Straß enthalten: 136 Joch, 1200 Quadr. Klaft. Aecker, 102 Joch, 1200 Quadr. Klaft. Wiesen, 144 Joch, 800 Quadr. Klaft. Huthweiden, und 14 Joch, 400 Quadr. Klaft. Weingärten.

Die herrschaftlichen Aecker bei Wolkenfels sind zehentfrei, jene bei Straß aber, so wie auch die Weingärten daselbst haben den Zehent an die Herrschaft Sulzbach zu entrichten, welcher von den Gründen in Natur erhoben wird.

a) Schätzung der Aecker.

Nachdem mit Hülfe der Tabelle Lit. A. das gesammte Ackerland durchgangen, und nach seiner Ertragsfähigkeit genau an Ort und Stelle untersucht worden ist, zeigt sich bei demselben folgender Classenunterschied:

Bei Wolkenfels wurden vier Classen unterschieden: a) Aecker in ebener, freier, naher Lage mit tiefem, humusreichem Thonboden, welchem nur sehr mäßig Sand beigemengt ist, mit der Fruchtfolge von 9 Jahren.

Darunter wurden die in der Tabelle A bezeichneten Aecker, zusammen mit . . . . . 64 J., 1200 Q. K. eingereiht.

b) Aecker in mäßiger Abdachung gegen S. O. auf leichtem Lehmboden mit einer stärkeren Beimischung von Sand, dreijährig mit Roggen, Gerste und im

Fürtrag . 64 J., 1200 Q. K.

		Capitalswerth in C. M.	
		fl.	kr.
Uebertrag	64 J., 1200 Q. K.		
dritten Theile der Brache mit Klee bestellt, nach Tabelle A. per . . .	36 » 400 » »		
c) Aecker in hoher, stark abhängiger, dabei ziemlich entfernter Lage auf mattem Lettengrunde mit felsiger Unterlage, dreijährig mit Roggen, Hafer und reiner Brache, bestehend aus . . .	54 » 800 » »		
d) Aecker in eingeengter, dumpfer, oder zum Theile in hinterleithiger Lage auf naßgalligem, zähem, häufig eisenschüssigem Lettengrunde, dreijährig mit Roggen, Hafer und reiner Brache, bestehend aus	20 » 400 » »		
Zusammen	175 J. 1200 Q. K.		

Anmerkung.

Der ersten Classe wurden auch einige, zunächst an dem herrschaftlichen Meierhof gelegenen Breiten angereiht, welche, obschon durch besonderen Reichthum an Humus und Tiefgründigkeit sich auszeichnend, und gewöhnlich ununterbrochen mit Rüben, Kartoffeln, Kraut und Futterwicken, mit unter auch Luzerne bestellt, doch nicht nach diesen, in keinem regelmäßigen Turnus gebauten Früchten, noch in einem höheren Werthe angeschlagen worden sind, weil diese vorzügliche Ertragsfähigkeit nur als Folgen besonders fleißiger Bearbeitung und stärkerer Düngung betrachtet werden muß, ihre natürliche Beschaffenheit aber diese Gründe jenen der ersten Classe, welche mit obenerwähnten Cerealien bebaut werden, gleich stellt.

Bei Straß. Hier wurden zwei Classen von Aeckern aufgestellt:

a) Ebene, in freier Lage befindliche Aecker mit humusreichem, tiefgründigem Lehmboden, jedoch mit ziemlich starker Beimischung von feinem Sande; dreijährig mit

Capitalswerth in C. M.	
fl.	kr.

Roggen, Gerste und im dritten Theile der Brache mit Klee; darunter gehören nach Tab. A 40 J., 800 Q. K.

b) Aecker in hoher, zum Theile mäßig abdachender Lage auf seichtem, stellenweise schottrigem Lehmgrunde, jedoch ziemlich humusreich, nur von sogenannten Brandstellen durchstrichen; dreijährig mit Roggen, Hafer und durchaus reiner Brache, bestehend aus . . 96 » 400 » »

Zusammen 136 J. 1200 Q. K.

Nach dieser Classificirung wurden zur Ausmittelung des Ertrages, des Culturaufwandes, so wie der Producten- und Abzugspreise die vorhandenen neunjährigen Natural- und Geldrechnungen sammt dazu gehörigen Registern eingesehen, und deren Durchschnitte berechnet, welche zur Grundlage der Schätzung aus der Ursache für geeignet erkannt worden sind, weil in der zeitherigen Bestellung des Ackerlandes weder eine besondere Industrie, noch weniger aber eine solche fahrlässige Gebahrung wahrgenommen worden ist, welche der natürlichen Ertragsfähigkeit der Gründe Eintrag machen könnte.

Es entfällt sonach folgender Ertragswerth der Aecker:

Bei Wolkenfels.

Für die erste Classe in neunjähriger Rotation. 1. und 4. Jahr jedesmal 21 bis 22 Mandel Weizen zu 3/4 Metzen Schüttung, mithin 16 Metzen, und innerhalb 9 Jahren 32 Metzen, folglich auf 1 Jahr 3 5/9 Metzen à 2 fl. 24 kr. . . . . . . 8 fl. 32 kr.

2. Jahr Gerste, 2 Fuhren à 9 Metzen, 18 Metzen, und auf 1 Jahr 2 Metzen à 1 fl. 12 kr. . . . . 2 » 24 »

Fürtrag . 10 fl. 56 kr.

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag. 10 fl. 56 kr.		
7. Jahr Roggen, 24 Mandel à 3/4 Metzen Schüttung, folglich 18 Metzen, und auf 1 Jahr 2 Metzen à 1 fl. 36 kr. . . . 3 » 12 »		
5. und 8. Jahr Hafer, jedesmal 3 Fuhren à 8 Metzen, mithin 24 Metzen, und in 9 Jahren 48 Metzen, auf 1 Jahr also 5 3/9 Metzen à 1 fl. . . . . 5 » 20 »		
3. Jahr Klee, 40 Centner Kleeheu, mithin auf 1 Jahr 4 4/9 Ctr. à 30 kr. . 4 » 13 1/4		
Zusammen Bruto-Werth . 21 fl. 41 1/4 kr.		
Hiervon die, laut beiliegender Culturaufwands-Tabelle ./. bemessenen Cultur- und Erntekosten mit . . . . 11 fl. 51 kr.		
Bleibt ein reiner Ertrag per Joch von 9 » 50 »		
und ein 5procentiger Capitalswerth von 197 fl. — »		
Mithin haben 64 Joch, 1200 Q. Kl. einen Schätzungswerth von	12,855	45
Zweite Classe, mit dreijähriger Rotation. 1. Jahr 24 Mandel Roggen à 3/4 Metzen Schüttung, 18 Metzen, mithin auf ein Jahr 6 Metzen à 1 fl. 36 kr. . . . . 9 fl. 36 kr.		
2. Jahr, 2 Fuhren Gerste à 9 Metzen, 18 Metzen, und auf 1 Jahr 6 Metzen à 1 fl. 12 kr. . . . . 7 » 12 »		
3. Jahr, 36 Centner Kleeheu; hiervon aber nur 1/9 auf 1 Jahr mit 4 Centner à 30 kr. . . . . 2 » — »		
Zusammen Bruto 18 fl. 48 »		
Hiervon der Aufwand ab laut Tabelle ./. mit 10 » 58 »		
Bleibt reiner Ertrag . . . . 7 » 50 »		
und Capitalwerth per Joch . . . . . 157 fl. — »		
Fürtrag . . .	12,855	45

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	12,855	45
Mithin haben 36 Joch, 400 Quad. Klaft. einen Schätzungswerth von	5,691	15
Dritte Classe, mit dreijährigem Turnus. 1. Jahr, 20 Mandel Roggen à 3/4 Metzen Schüttung, 15 Metzen, mithin auf 1 Jahr 5 Metzen à 5 fl. 36 kr. . . . . 8 fl. —		
2. Jahr, 2 Fuhren Hafer à 8 Metzen, 16 Metzen, und auf 1 Jahr 5 1/3 Metzen à 1 fl. . . . . 5 fl. 20 kr.		
Zusammen Brutto 13 fl. 20 »		
Hiervon der Aufwand ab laut Tabelle ⁒ mit 9 » 20 »		
Bleibt reiner Ertrag per Joch . . . . 4 fl. — »		
und ein Capitalwerth von . . . . . 80 fl. — »		
Mithin haben 54 Joch, 800 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von	4,360	—
Vierte Classe, ebenfalls mit dreijährigem Turnus. 1. Jahr, 20 Mandel Roggen à 1/2 Metzen Schüttung, 10 Metzen, mithin auf 1 Jahr 3 1/3 Metzen à 1 fl. 36 kr. . . . . 5 fl. 20 kr.		
2. Jahr, 2 Fuhren Hafer à 6 Metzen, 12 Metzen, und auf 1 Jahr 4 Metzen à 1 fl. 4 » — »		
Zusammen Brutto 9 fl. 20 »		
Hiervon der Aufwand ab laut Tabelle ⁒ mit 7 » — »		
Bleibt ein reiner Ertrag per Joch von . 2 » 20 kr.		
und ein Capitalswerth von . . . . 47 fl. — »		
Mithin haben 20 Joch, 400 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von	951	45
Bei Straß.		
Erste Classe, im dreijährigen Turnus mit Roggen im ersten, Gerste im zweiten, und Klee im dritten Jahre,		
Fürtrag . . .	23,858	45

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	23,858	45
jedoch nur auf dem Drittheile des Brachfeldes gebaut. Diese Aecker stellen sich sowohl nach der Beurtheilung ihrer Productionsfähigkeit überhaupt, als nach dem Ausschlage der Rechnungen ganz gleich mit den Aeckern der zweiten Classe bei Wolkenfels, und werden zu einem Bruto-Ertragswerthe von . . . . 18 fl. 48 kr. per Joch geschätzt. Weil aber von denselben der Zehent in Natur an die Herrschaft Sulzbach abgegeben werden muß, so wird derselbe mit dem zehnten Theile des Bruto-Ertrags per . . . . 1 » 53 » abgezogen, mithin deren Bruto-Ertrag geschätzt auf . . . . 16 fl. 55 kr. Hiervon der Aufwand abgezogen wie bei obiger 2. Classe mit . . . . 10 » 58 » Bleibt ein reiner Ertrag von . . . . . 5 fl. 57 kr. Hieraus ergibt sich ein Capitalswerth von 119 fl. — » Und 40 Joch, 800 Quadr. Klafter haben einen Schätzungswerth von	4,819	30
Zweite Classe, im dreijährigen Turnus mit Roggen, Hafer und durchaus reiner Brache, ebenso in ganz gleichem Ertragswerthe mit den Aeckern der dritten Classe bei Wolkenfels, geschätzt auf einen Bruto-Ertrag von . . . . 13 fl. 20 kr. und über Abschlag des Zehenten per . . . 1 » 20 » auf . . . . 12 fl. — » Hiervon der Aufwand ab wie bei der 3. Classe zu Wolkenfels mit . . . . 9 » 20 » Bleibt ein reiner Ertrag von . . . . . 2 fl. 40 kr. Und ein Capitalswerth von . . . . 53 fl. — » Mithin haben 96 Joch, 400 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von	5,101	15
Summa der Aecker	33,779	30

Werden die vorstehenden Schätzungsresultate mit dem berechneten Capitalswerthe des Catasters, der Grundverkäufe und der, von einigen kleineren Grundstücken der ersten Ackerclasse in der Gemeinde Wolkenfels vorgefundenen sechsjährigen Verpachtungen verglichen, so zeigen sich folgende Ausschläge, welche zur besseren Vergleichung hier neben einander gestellt werden:

Classe.	Nach der vorliegenden Schätzung.		Nach dem Cataster.				Von Grundkäufen.			Von Verpachtungen.			Capitalswerth in C. M.	
			Rein-Ertrag.		Capitals-Werth.		Deren Anzahl.	Durchschnitt.		Deren Anzahl.	Durchschnitt.			
	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.		fl.	kr.		fl.	kr.	fl.	kr.
Bei Wolkenfels.														
I.	197	—	8	45	175	—	5	180	—	6	250	—		
II.	157	—	6	15	125	—	3	175	—	—	—	—		
III.	80	—	3	10	63	—	6	85	—	—	—	—		
IV.	47	—	2	5	42	—	4	48	—	—	—	—		
Bei Straß.														
I.	119	—	6	15	125	—	8	148	—	—	—	—		
II.	53	—	3	10	63	—	4	59	—	—	—	—		

b) Schätzung der Wiesen.

Die mittels der Hülfstabelle A classificirten Wiesen zerfallen bei Wolkenfels in drei, bei Straß in zwei Classen.

Bei Wolkenfels.

Erste Classe, ebene, frei und trocken liegende Wiesen, jedoch zeitweilig durch die Bergwässer und den austretenden Miraflusß befeuchtet, mit einem humusreichen, tiefgründigen Lehmboden und schottriger Unterlage,

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
liefern ein süßes Heu, zweimähdig, nach Tabelle A enthaltend . . . . 36 J. 1200 Q.K.		
Zweite Classe, hohe, einmähdige Bergwiesen in ziemlich gäher Abdachung nach S. und S. O., auf gutem, etwas sandigem Lehmboden, mit süßem Heu und einiger Nachweide für das Schafvieh, begreifen . . . . . . 20 » 800 » »		
Dritte Classe, versäuerte Waldwiesen, theils in verengten Thalschluchten, theils in nordwestlicher Abdachung, mit Naßgallen und von Wäldern gedrängt, einmähdig mit größtentheils saurem Futter, und zur Nachweide nur theilweise geeignet, enthalten . . . . 15 » 800 » »		
Zusammen 72 J. 1200 Q.K.		
Bei Straß.		
Erste Classe. Ebene Wiesen, ganz analog mit jenem der ersten Classe bei Wolkenfels, nach Tabelle A per . . . . 40 J. 400 Q.K.		
Zweite Classe, freie Bergwiesen von gleicher Beschaffenheit mit jenem der zweiten Classe bei Wolkenfels, enthalten . . . . 62 J. 800 Q.K.		
Zusammen 102 » 1200 » »		
Die Schätzung nach dem neunjährigen Rechnungsdurchschnitte gibt folgende Ausschläge:		
Bei Wolkenfels.		
Erste Classe. 24 Cent. süßes Heu à 36 kr. 14 fl. 24 kr.		
12 » » Grumeth » 30 » 6 » — »		
Zusammen Bruto-Werth 20 » 24 »		

		Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	20 fl. 24 kr.		
Hiervon die laut beiliegender Aufwands-Tabelle bemessenen Cultur- und Erntekösten mit	5 « 10 «		
Bleibt ein jochweiser Rein-Ertrag von .	15 » 14 »		
Und es ergibt sich ein Capitalswerth in runder Summe von	300 » — »		
Mithin haben 36 Joch 1200 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von		11,025	—
Zweite Classe. 16 Centner süßes Heu nebst 4 Centner Nachweide, zusammen 20 Centner à 36 kr.	12 » — »		
Hiervon der Aufwand laut Tabelle ab mit	3 » 30 »		
Bleibt ein reiner Ertrag von	8 » 30 »		
und ein Capitalswerth von	170 » — »		
Mithin entfällt für 20 Joch 800 Quadr. Klaft. ein Schätzungswerth von		3,485	—
Dritte Classe. 12 Centner halbsaures Heu nebst 2 Centner Nachweide, zusammen 14 Centner à 30 kr.	7 » — »		
Hiervon der Aufwand laut Tabelle mit	2 » 42 »		
Bleibt ein reiner Ertrag von	4 » 18 »		
Und ein Capitalswerth von	86 » — »		
Mithin haben 15 Joch 800 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von		1,333	—
Bei Straß.			
Erste Classe, gleich der ersten Classe zu Wolkenfels mit einem Jochweisen Capitalswerthe von	300 » — »		
Mithin entfällt für 40 Joch 400 Qdr. Klaft. ein Schätzungswerth von		12,075	—
Fürtrag . . .		27,918	—

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	27,918	—
Zweite Classe gleich der zweiten Classe zu Wolkenfels mit einem jochweisen Capitalswerthe von . . . . 170 fl. — kr.		
Mithin enthalten 62 Joch 800 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von	10,625	—
Summa der Wiesen	38,543	—

Diesen Resultaten der Schätzung bei den Wiesen stehen folgende Ausschläge des Catasters, der Grundverkäufe und einiger Grundverpachtungen in der ersten Classe bei Wolkenfels gegenüber:

Classe.	Nach der vorliegenden Schätzung.		Nach dem Cataster. Rein-Ertrag.		Nach dem Cataster. Capitals-Werth.		Von Grundkäufen. Deren Anzahl.	Von Grundkäufen. Durchschnitt.		Von Verpachtungen. Deren Anzahl.	Von Verpachtungen. Durchschnitt.	
	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.		fl.	kr.		fl.	kr.
Bei Wolkenfels.												
I.	300	—	13	45	275	—	8	360	—	6	400	
II.	170	—	7	30	150	—	6	196	—	—	—	—
III.	86	—	3	45	75	—	7	120	—	—	—	—
Bei Straß												
I.	300	—	13	45	275	—	4	346	—	—	—	—
II.	170	—	7	30	150	—	3	219	—	—	—	—

c) Schätzung der Huthweiden.

Diese zerfallen nach der Localisirungs-Tabelle A bei **Wolkenfels** so wie bei **Straß** in **zwei Classen**, deren

Erste in der Ebene längs dem Flusse auf seichter Lehmschichte mit Schotterunterlage liegt, und häufig theilweisen Ueberschwemmungen ausgesetzt ist.

Capitalswerth in C. M. — fl. | kr.

Die zweite Classe derselben bilden hohe, größtentheils steile Bergabhänge gegen S. und S. O., welchen es an Humus gebricht, und durch die seichte Lehmschichte theilweise der felsige Untergrund zu Tage hervorbricht. Sie leiden daher von Dürre eben so sehr, als von starken Regengüssen.

Bei Wolkenfels wurde die erste Classe der Huthweiden, da sich eine Vergleichung weder mit Wiesen noch mit Aeckern anstellen läßt, dadurch geschätzt, indem nach den gemachten Erhebungen angenommen wurde, daß durch die Beweidung derselben mit Schafen jährlich ein Weidenutzen gleich 4 Centner süßen Heuwerthes per Joch gewonnen werden könne, welcher, da keine Culturauslagen bei diesen Viehweiden Statt finden, à 36 kr. per Centner beträgt . . . . 2 fl. 24 kr.

Mithin besitzt 1 Joch einen Capitalswerth von . . . . 48 » — »

Und auf 36 Joch 800 Quadr. Klaft. entfällt ein Schätzungswerth von . . . . 1,752 fl. — kr.

Die zweite Classe, die hohen Bergweiden — sind um halben Werthe der ersten Classe angeschlagen worden, mithin auf . . . . 1 fl. 12 kr.

oder zu einem Capitalswerthe per Joch von 24 » — »

Es entfällt also für 12 Joch 400 Quad. Klaft ein Schätzungswerth von . . . . 294 fl. — kr.

Bei Straß.

Hier wurde die erste, der gleichnamigen Classe bei Wolkenfels ganz analoge Viehweidenclasse, welche nur eine Fortsetzung der obigen bildet, eben so geschätzt auf 4 Centner Heuwerth per Joch, mithin à 36 kr. per Centner auf . . . . 2 fl. 24 kr.

Fürtrag . . . 2,046 fl. — kr.

		Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag		2,046	—
oder zu einem Capitalswerthe von	48 fl. — kr.		
Mithin geben 60 Joch einen Schätzungswerth von		2,880	—
Die zweite Classe, ebenso wie jene bei Wolkenfels auf den halben Werth der ersten angeschlagen, oder zu	1 » 12 »		
gibt einen reinen Capitalswerth von . .	24 » — »		
und 84 Joch 800 Quadr. Klaft. enthalten einen Schätzungswerth von		2,028	—
Summa der Huthweiden		6,954	—

Da von Huthweiden weder Verkäufe noch Verpachtungen in der Periode, welche der Schätzung zum Grunde gelegt worden ist, sich vorgefunden haben, so kommt hier nur die Catastral-Schätzung in Vergleichung zu ziehen, nach welcher sich folgendes Verhältniß zu obigen Schätzungs-Resultaten zeigt:

	Classe.	Nach der vorliegenden Schätzung. fl.	kr.	Nach dem Cataster. Rein-Ertrag. fl.	kr.	Capitals-Werth. fl.	kr.
Bei Wolkenfels .	I.	48	—	3	45	75	—
» » » . . .	II.	24	—	1	50	37	—
» Straß . . .	I.	48	—	3	45	75	—
» »	II.	24	—	1	50	37	—

d) Schätzung der Gärten.

Bei Wolkenfels kommen außer dem herrschaftlichen Zier- und Küchengarten noch verschiedene kleinere Parcellen als Gemüsegärten für die Beamten und Dienst-

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
leute, dann ein größerer Obst- so wie ein Grasgarten hinter dem Maierhofe vor.		
Da der herrschaftliche Ziergarten in unmittelbarem Zusammenhange mit dem Küchengarten steht, folglich gleiche Beschaffenheit des Bodens und der Lage besitzt, auch dessen Einfriedigung durch Mauern im besten Zustande sich befindet, übrigens die Erzeugung der Gemüsepflanzen hier durchaus nicht zum Verkaufe, sondern bloß zur Deckung des Hausbedarfs betrieben wird, so wurde dieser, 2 Joch 800 Quadr. Klaft. messende Zier- und Gemüsegarten gleichnamig mit den übrigen kleineren Gartenparcellen in eine Classe zusammengestellt, und, da der Boden durchaus jenem der besten Aecker gleich, die Lage eben, frei, günstig, auch jeder Garten mit hinreichendem Wasser theils aus Brunnen, theils aus einer kleinen Bergquelle versehen ist, der Werth derselben gleich den besten Aeckern angeschlagen auf einen jochweisen Capitalswerth von . . . . 197 fl.		
Die hierher gehörigen Gärten bei Wolkenfels betragen zusammen laut Tabelle A 3 Joch 1200 Quadr. Klaft. und besitzen folglich einen Schätzungswerth von	738	45
Ein großer, 4 Joch, 800 Quadr. Klaft. messender Obstgarten liegt hinter dem Schlosse empor auf einer freien Anhöhe, gegen Norden geschützt; der Boden ist im untern Theile humusreicher, tiefgründiger Thonboden mit mergliger Unterlage, weiter empor wird er aber seichter und mit einigem Schotter vermengt. Der Garten ist mit einer lebendigen Hecke eingefriedigt. Als Wiese betrachtet würde dieses Grundstück zum kleineren Theile dem Werthe der ersten, zum größeren Theile jenem der zweiten Wiesenclasse gleichkommen. Weil sich aber ein ziemlich gleichförmiger		
Fürtrag . . .	738	45

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	738	45
Stand an veredelten Stein- und Kernobstgattungen darin vorfindet, welche besonders in der Tiefe ein gutes Gedeihen, und bei der Lage des Gutes, unfern von der Donau, auch vortheilhaften Absatz zeigen, so wurde dessen Werth durchaus mit jenem der ersten Wiesenclasse gleich geschätzt per Joch auf . . . . 300 fl.		
Mithin besitzen 4 Joch 800 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von	1,350	—
Der Grasgarten hinter dem Meierhofe zu Wolkenfels hat einen seichten, schottrigen Lehmboden, ist aber durch Jauchendüngung und besonders fleißige Nachhülfe zu einem leidlichen Grasertrage gebracht worden; er enthält weitschichtig ausgesetzte Pflaumenbäume und eine, in gutem Stande befindliche Verzäunung von aufrecht stehenden Laden, daher derselbe immerhin höher als die, ihm übrigens ähnlichen Wiesen zweiter Classe, nämlich auf einen jochweisen Capitalswerth von . . . . 200 fl. geschätzt wurde, wodurch dessen Areale von 5 Joch 1200 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth besitzt von	1,150	—
Summa der Gärten	3,238	45

Die Gärten, ohne eine Verpachtung, und nur von zwei kleineren Gemüse- und einem Grasgarten Verkäufe in der Schätzungsperiode nachweisend, wurden im Cataster, und zwar: die Küchengärten dem besten Ackerlande gleich, die Obstgärten um die Hälfte höher, die Grasgärten aber der zweiten Wiesenclasse gleich geschätzt, und stellen sich folgendermaßen:

Gattungen der Gärten.	Nach der vorliegenden Schätzung.		Nach dem Cataster				Von Verkäufen.			Capitalswerth in C. M.	
			Rein-Ertrag.		Capitals-Werth.		Deren Anzahl.	Durchschnitt.			
	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.		fl.	kr.	fl.	kr.
Gemüsegärten	197	—	8	45	175	—	2	239	—		
Obstgärten .	300	—	13	45	275	—	—	—	—		
Grasgärten .	200	—	7	30	150	—	1	248	—		

e) Schätzung der Weingärten.

Bei dem Wirthschaftshofe zu Straß befinden sich 30 Viertel oder 14 Joch 400 Quadr. Klaft. Weingärten. Diese liegen zum Theile in ziemlicher Elevation gegen S. O., nördlich durch die höheren Berge geschützt, auf einem mäßig bindenden, etwas kalkhältigen Lehmboden, dessen Unterlage Kalkstein ausmacht, daher sie der ersten Classe nach der Localisirungs-Tabelle A in einer Ausdehnung von . . . . 6 Joch angereihet wurden.

Die zweite Classe besteht aus Weingärten in sehr hoher, meistens auch steil abhängender Lage, zwar auch nach S. O. geneigt, jedoch an ihren oberen Theilen dem Einflusse der rauhen N. und N. W. Winde mehr ausgesetzt, auf einem mageren, seichtgründigen Lehmboden mit vieler Beimischung von Steinen. Sie enthält den restlichen Umfang der herrschaftlichen Weingärten von . 8 J. 400 Q. K.

Das Gewächs dieser sämmtlichen Weingärten ist von gleicher Beschaffenheit, mithin von gleichem Werthe, die Behandlungsart ebenfalls gleich, indem durch Vergrubung die fortdauernde Erhaltung der Weingärten erzielt wird. Die Dauer der Stöcke und die Zahl der Be-

stockung sind in der ersten gegen die zweite Classe beiläufig um den vierten Theil stärker, und so wurde aus den 15jährigen Rechnungsdurchschnitten folgender Ertragswerth ausgemittelt:

		Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Erste Classe. 25 Eimer Wein im Preise als sogenannter heuriger à 4 fl.	100 fl. — kr.		
Hiervon ab die Cultur- und Einerntungskosten nach der anliegenden Tabelle K mit	72 » 20 »		
bleibt ein reiner Ertrag von	27 » 40 »		
Dieser gibt einen Capitalswerth per Joch von	553 » — »		
Mithin entfällt für 6 Joch ein Schätzungswerth von		3,318	—
Zweite Classe. 18 Eimer Wein, wie oben à 4 fl.	72 » — »		
Hiervon der Kostenaufwand laut Tabelle K mit	64 » 30 »		
bleibt ein reiner Ertrag von	7 » 30 »		
und ein Capitalswerth per Joch von	150 » — »		
Mithin haben 8 Joch 400 Quadr. Klaft. einen Schätzungswerth von		1,237	30
Summa der Weingärten		4,555	30

Anmerkung.

Da von dem, aus den Rechnungen erhobenen Natural-Ertrage der zur Herrschaft Sulzbach schuldige Weinzehent bereits in Abzug gebracht worden ist, so kommt derselbe hier nicht mehr zu berücksichtigen.

Bei den Weingärten wurden nebst dem Cataster auch noch mehrere Grundverkäufe in die Vergleichung gezogen, welche folgende Resultate an die Hand geben:

	Classe.	Nach der vorliegenden Schätzung.		Nach dem Cataster.				Von Verkäufen.			Capitalswerth in C. M.	
				Rein-Ertrag.		Capitals-Werth.		Deren Anzahl.	Durchschnitt.			
		fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.		fl.	kr.	fl.	kr.
Bei Straß	I.	553	—	25	15	505	—	8	567	—		
» »	II.	150	—	6	45	135	—	4	165	—		

f) Schätzung der Teiche.

Bei der Herrschaft Wolkenfels befindet sich eine Teichfläche von 16 Joch, 800 Quadr. Klaft., welche nach den nöthigen Absonderungen in Streich-, Streck- und Satzteiche zwar eben so viele getrennte Parcellen bildet, allein bei deren zusammenhängender Lage und gleicher Erhaltung in einem guten Beschaffenheitszustande keinen Classenunterschied darbietet.

Die Ausfangung geschieht von fünfjährigen Fischen (Karpfen) und der Rechnungsdurchschnitt hat einen fünfjährigen Ertragswerth von . . . . 907 fl. 30 kr.
auf 1 Jahr also einen Ertrag von . . 181 » 30 »
an die Hand gegeben. Die Unkosten auf Erhaltung der Dämme, Schleußen, Einlauf- und Abzugsgräben, so wie die bei dem Fischfange auflaufenden Auslagen betragen im Durchschnitte jährlich . . . 49 » 30 »
mithin bleibt ein reiner jährlicher Ertrag von dieser gesammten Teichfläche per 16 Joch, 800 Quadr. Klaft. von . . . . . 132 » — »
welcher zu Capital angeschlagen einen Schätzungswerth gibt per . . . . 2,640 fl. — kr.

Summa der Teiche . . . 2,640 fl. — kr.

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Die Teiche wurden in dem Cataster mit der, ihnen zum Theile nahe liegenden zweiten Wiesenclasse verglichen, und geben, da sich hierbei weder Verkäufe noch Verpachtungen vorfinden, folgende Ausschläge:		
1 Joch Capitalswerth nach der vorliegenden Schätzung . . . . 160 fl.		
1 Joch nach dem Rein-Ertrage des Catasters 7 fl. 30 kr. folglich im Capitalswerthe . 150 »		
Zusammenziehung des Schätzungswerthes der Grundstücke.		
1. Bei dem Meierhofe zu Wolkenfels.		
a) 175 Joch, 1200 Q. Klft. Aecker . . 23,858 fl. 45 kr.		
b) 72 » 1200 » » Wiesen . 15,843 » — »		
c) 48 » 1200 » » Huthweiden 2,046 » — »		
d) 14 » — » » Gärten . 3,238 » 45 »		
e) 16 » 800 » » Teiche. . . 2,640 » — »		
Zusammen bei Wolkenfels	47,626	30
2. Bei dem Schafhofe zu Straß.		
a) 136 Joch, 1200 Q. Klft. Aecker . . 9,920 fl. 45 kr.		
b) 102 » 1200 » » Wiesen . 22,700 » — »		
c) 144 » 800 » » Huthweiden 4,908 » — »		
d) 14 » 800 » » Weingärten 4,555 » 30 »		
Zusammen bei Straß	42,084	15
Summa des Schätzungswerthes von Grundstücken	89,710	45
Rubrik 3.		
Schätzung der Waldungen.		
Das eigentliche Holzland bei dieser Herrschaft besteht aus Hochwäldern, welche eine Ausdehnung von 1537 J.		

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr

haben, und aus Niederwaldungen oder Auen längs dem Miraflusse und den Huthweiden in einem Flächeninhalte von 40 Joch.

a) Die Hochwaldungen bilden längs der nordwestlichen und nördlichen Gränze des Gebietes eine größtentheils zusammenhängende Kette von Holzland, welches nur theilweise von herrschaftlichen Wiesen, einem Gemeindewaldtheile und einigen Wald- und Wiesengründen von Rusticalbesitzern unterbrochen wird. Sie enthalten harte und weiche Holzgattungen, sind regelmäßig bewirthschaftet, das Holz wird auf Scheiter aufgearbeitet, und theils an Ort und Stelle im Walde an verschiedene Parteien verkauft, theils auf der Achse im Winter zur Donau abgeführt, wo es von Schiffmeistern und Holzhändlern übernommen wird. Eine höhere Verwerthung der Hölzer auf Bau- und Werkholz findet, außer dem eigenen herrschaftlichen Bedarf, im Ganzen genommen, nur sehr unbeträchtlich Statt, und kann nach den eingesehenen Forst- und Geldrechnungen aus einer Periode von 20 Jahren als keine regelmäßige, alljährlich eintretende Nutzung angenommen werden.

Die Bodenbeschaffenheit, Lage und das Mischungsverhältniß der Holzarten werden bei jeder Abtheilung oder Classe besonders bezeichnet werden.

An Nebennutzungen der Wälder kann bloß bei den harten Beständen das Streurechen berücksichtigt werden, wovon nach einem 20jährigen Rechnungsdurchschnitte jährlich 50 Fuhren an die Unterthanen um einen mittleren Preis von 1 fl. 36 kr. C. M. per Fuhr verkauft werden, von welchem Betrage aber dem Jäger ein Drittheil als Accidenz passirt ist, mithin der bare Verkaufspreis per Fuhr 1 fl. 4 kr., und die jährliche Summe für 50 Fuhren Streue 53 fl. 20 kr. beträgt, welcher Nutzen der Ertrags-

Capitalswerth in C. M.	
fl.	kr.

summe aus dem Hauptproducte der Waldungen wird angeschlossen werden.

Die herrschaftlichen Waldungen sind durchaus mit keiner Servitut an fremde Parteien belastet.

Nachdem mit Hülfe der Mappen und Grundertragsbögen sämmtliche Waldungen in verschiedenen Richtungen durchgangen worden sind, wurden dieselben nach ihrer natürlichen Productionsfähigkeit, Bestockungsweise und Umtriebsperiode in vier Classen abgetheilt.

Die erste Classe begreift die, in der Tabelle Lit. L 1. verzeichneten Waldparcellen, und mitunter auch solche, mittelst Theilungsbuchstaben ausgeschiedene Theile derselben, welche von der nordöstlichen Gränze der Herrschaft empor auf mäßigen Bergrücken, westlichen und nördlichen Abhängen und engen Thalflächen, durchaus mit Rothbuchen bestanden, sich vorgefunden haben. Die ganze Gebirgsart dieser Gegend ist ein Kalkgestein, welches an seiner Oberfläche — besonders in Thälern und an den untern Theilen der sanften Abhänge — mit einer, mehrere Fuß tiefen Decke von Lehmerde, beträchtlich mit Humus bereichert, und mitunter auch mit verwitterten Kalktheilen vermengt, bedeckt ist, wodurch den Forstgewächsen ein besonders günstiger Standort gewährt, und zugleich im Schutze gegen die Einwirkungen der südlichen Wärme sowohl als gegen den zu heftigen Anfall der N. W. Stürme durch das vorliegende höhere Gebirge nicht minder der Massenzusatz als die Reproduction derselben befördert wird.

In diese erste Bodenclasse, welche reine Buchenbestände enthält, fallen überdieß lauter Waldtheile, deren örtliche Lage die Abfuhr der Hölzer am besten begünstigt; sie enthalten Bestände aus verschiedenen Altersperioden vom kahlen Abtriebe bis zur vollendeten

Capitalswerth in C. M.	
fl.	kr.

Haubarkeit, welche hier mit dem Alter von 120 Jahren thatsächlich eintritt, und sind nach den von 20 zu 20 Jahren steigenden Perioden in sechs Altersclassen, laut der vorerwähnten Tabelle Lit. K 1. abgetheilt worden. In der Parcelle Nr. 448, einem eben in die Haubarkeit tretenden Buchenbestande von 18 Joch, 426 Quadr. Klaft. ist eine Probefläche von der Art aufgestellt worden, daß von der nordwestlichen Gränze dieses Bestandes gegen die Gemeinde Hohenwarth, wo dieselbe in einem stumpfen Winkel einspringt, eine 3 Klafter breite Strecke ausgezeichnet, und in viermal gebrochenen, stumpfen Winkeln über die Anhöhe herunter und bis an die gegenseitige Gränze dieser Waldparcelle mit der herrschaftlichen Wiese Nr. 460, in einer Länge von 289 Klaftern fortgefahren worden ist, daher diese Probefläche 1167 Quadr. Klafter enthält, deren gesammter Holzinhalt berechnet, und eine Holzmasse von 131, 5 Klafter 30zölliger Scheiter (mit Einschluß des gröberen Astholzes bis zur Dicke des sogenannten Prügelholzes von 2 Zoll Dicke, welches hier gleichfalls unter den Ausschuß gemengt und verwerthet wird) ausgemittelt wurde, daher auf 1 Joch 180 Klafter 30zölliges Holz entfallen, wovon nach dem mittleren Rechnungsdurchschnitte ²/₃ an Scheitern, ¹/₃ an Ausschuß sich ergeben.

Nachdem aus den Verkaufs-Registern der Holzpreis für diese Wälder sich mit 4 fl. 48 kr. für eine 30zöllige Klafter harte Scheiter, und mit 3 fl. 36 kr. für 1 Klafter derlei Ausschuß erhoben hat, so fällt der mittlere Holzwerth von ²/₃ reinen Scheitern und ¹/₃ Ausschuß auf 4 fl. 24 kr., und nach Abzug des Hackerlohns per 36 kr. auf 3 fl. 48 kr., mithin von 180 Klaftern, als dem Erträgnisse eines haubaren Joches, auf 684 fl.

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.

Weil aber diesem Werthe des erhaltenen Productes nach einer Periode von 120 Jahren auch noch der innere Bodenwerth, wegen nachhältiger Benützung desselben, zugerechnet werden muß, dieser aber dem Werthe des Waldes im ersten Jahre seines Anfluges — d. i. unmittelbar nach vorausgegangener Abräumung des schlagbaren Holzes — gleichgehalten wird, so wurde derselbe mit Hülfe der Tabelle Lit. M aufgesucht, und mit 5 fl. 17 kr. — oder in runder Summe mit 5 fl. — gefunden, daher der gesammte Holz und Bodenwerth von 1 Joch vollkommen schlagbarem Buchenwalde auf 689 fl. geschätzt wird.

Weil aber die ganze Waldfläche in vier Boden- und Bestockungsclassen abgetheilt, mithin die Schlußfolge zum Grunde gelegt worden ist, daß der Werth der jüngeren Bestände immer bei erreichtem haubarem Alter demjenigen gleich sein werde, welcher für den gegenwärtigen haubaren Bestand derselben Classe geschätzt worden ist, und die verhältnißmäßige Abstufung in dem Verluste an Zinsen bis zur wirklichen Werthbarkeit des Holzes zu suchen ist; so wurden die Summen des Flächeninhaltes jeder einzelnen Altersclasse aus der Tabelle Lit. L 1. zusammengestellt, und für dieselben der entsprechende Werth in der Tabelle Lit. M dergestalt berechnet, daß immer der mittlere Durchschnitt der Jahre von jeder einzelnen Altersclasse angenommen worden ist, d. h. für die 1 bis 20jährigen Bestände der Werth von 10 Jahren, für jene von 21 bis 40 Jahre der Werth von 30 Jahren, u. s. f.

Es entfallen demnach:

Für Joch.	Im Alter von Jahren.	Durchschnittlich Jahre.	à fl.	kr.	fl.	kr.	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
30	101—120	110	459	20	13,780	—		
15	81—100	90	204	9	3,062	15		
25	61— 80	70	90	46	2,319	—		
40	41— 60	50	40	21	1,614	—		
20	21— 40	30	17	56	358	40		
16	1— 20	10	8	—	128	—		
146 Joch zusammen ein Schätzungswerth von . .							21,261	55

Die zweite Classe hat eine ähnliche Grundbeschaffenheit und Abdachung mit den Wäldern der ersten Classe gemein, jedoch besteht ihre Bestockung bloß aus weichen Holzgattungen, und zwar aus einem Gemenge von vorherrschenden Tannen mit etwas Fichten und Weißföhren, in den Niederungen auch Lerchbäumen. Sie werden mit 100 Jahren abgetrieben. Ihre örtliche Lage an der nördlichen und nordwestlichen Gränze, tiefer einwärts gegen das waldreiche Gebürge von Finsterwald, wo die Ausfuhr des Holzes beschwerlicher wird, gestattet auch nur einen geringeren Localpreis für dasselbe. Eine Probefläche in dem haubaren Bestande Nr. 219 mit 36 Joch, 430 Quadr. Klafter wurde wie in der ersten Classe an der Gränze mit der Waldparcelle Nr. 215, 3 Klafter in der Breite, aufgestellt, durch 420 Klafter in südöstlicher Richtung und mit 5 verschiedenen Biegungen bis zur Gränze an die Wiese Nr. 206, also durch 1260 Quadr. Klafter fortgeführt, und mit 149 Klaftern Scheiterholz berechnet, daher auf 1 Joch 190 Klafter 30zöllige weiche Scheiter entfallen. Von diesem Holze bestehen nach dem

Fürtrag . . . 21,261 | 55

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	21,261	55

Rechnungsdurchschnitte ⅔ aus reinen Scheitern und ⅓ aus Ausschuß, und der Localpreis der ersteren beträgt 3 fl., jener des letztern 2 fl. 12 kr., im Durchschnitt also 2 fl. 44 kr., der Hackerlohn 24 kr., daher der reine Localwerth einer Klafter 2 fl. 20 kr., und obige 190 Klafter 443 fl. 20 kr., wonach der Bodenwerth in der Tabelle M für den 100jährigen Umtrieb zu 7 fl. 43 kr. oder in runder Summe zu 7 fl. 40 kr., und der Gesammtwerth des schlagbaren Holzes sammt Boden per Joch zu 451 fl. geschätzt wird.

Demnach entfallen

Für Joch.	Im Alter von Jahren.	Durchschnittlich Jahre.	à fl.	kr.	fl.	kr.
80	81—100	90	300	40	24,053	20
96	61— 80	70	133	38	12,828	48
70	41— 60	50	59	25	4,159	10
55	21— 40	30	26	24	1,452	—
65	1— 20	10	11	45	763	45

366 Joch zusammen also ein Schätzungswerth von . — 43,257 fl. 3 kr.

Die dritte Classe begreift jene Waldtheile, welche in örtlicher Lage zunächst an die Waldungen erster Classe angränzen, und zum Theile zwischen denselben vorkommen. Sie enthalten die steileren Abhänge und höchsten Puncte der Bergspitzen, zum Theile auch südwestliche Berglehnen, haben daher bei gleichem Untergrunde eine nur seichte, oft kaum 1 Fuß tiefe Lehmkrumme mit wenig Humus. Sie bestehen aus gemischten Laub- und Nadelhölzern, und zwar im Ganzen betrachtet zu gleichen Theilen; daher ½ Buchen oder hartes, und ½ weiches, meistens Weißföhrenholz, dafür angenommen wird. Sie werden gleich

Fürtrag . . . — 64,518 fl. 58 kr.

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	64,518	58

jenen der ersten Classe in 120 Jahren vollständig abgetrieben, und eine Probefläche in dem haubaren Bestande Nr. 420 mit 48 Joch, 620 Quadr. Klafter wurde 3 Klaft. breit an der Gränze mit der Parzelle Nr. 406, einem Gemeindewalde, ausgesteckt, und in 4 Biegungen bis zur östlichen Gränze mit der Viehweide der Gemeinde Bergern durch 521 Klafter fortgeführt, und lieferte auf 1563 Quadr. Klafter ein Product von 117, 2 Klaftern, mithin per Joch 120 Klafter Scheiter, worunter bei den harten so wie bei den weichen Hölzern der schwächeren Entwickelung der Stämme wegen nur die Hälfte als Scheiterholz, die Hälfte aber als Ausschuß angenommen werden kann.

Der Holzpreis ist bei der analogen örtlichen Lage mit den Waldungen der ersten Classe für die harten Hölzer jenem gleich, welcher oben ausgemittelt wurde, stellt sich aber doch, des größeren Antheils an Ausschuß wegen, hier nur auf 3 fl. 36 kr. per Klafter. Für das weiche Föhrenholz ergibt sich derselbe zu 3 fl. 36 kr. für die Scheiter, und zu 2 fl. 48 kr. für den Ausschuß, mithin im Durchschnitt zu 3 fl. 12 kr., und über Abzug des Hackerlohnes per 30 kr. zu 2 fl. 42 kr. per Klafter. Angewendet auf obigen Natural-Ertrag von 120 Klafter Scheitern geben:

60 Klafter harte Scheiter à 3 fl. 36 kr. .	216 fl. —
60 » weiche » à 2 fl. 42 kr. .	162 » —
Zusammen .	378 fl. —
und der Bodenwerth nach Tabelle A bei 120 jährigen Umtriebe beträgt von obiger Summe 2 fl. 51 kr. oder in runder Zahl	3 » —
Mithin der ganze Schätzungswerth per Joch	381 fl. —

	fl.	kr.
Fürtrag . . .	64,518	58

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	64,518	5

Es entfallen daher:

Für Joch.	Im Alter von Jahren.	Durchschnittlich Jahre.	à fl.	kr.	fl.	kr.
110	101—120	110	254	—	27,940	—
120	81—100	90	112	53	13,546	—
95	61— 80	70	50	11	4,767	25
115	41— 60	50	22	19	2,566	25
90	21— 40	30	9	56	894	—
135	1— 20	10	4	26	598	30

665 Joch, also ein Schätzungswerth von . . . . 51,312 fl. 20 kr.

Die vierte Classe endlich schließt jene Waldtheile in sich, welche bei reinem Nadelholzbestande aus einem Gemenge von Fichten, Tannen und Weißföhren, in gleicher örtlichen Lage mit den Waldflächen der zweiten Classe sich befinden, aber gegen dieselbe in Rücksicht auf Situation und Bodenbeschaffenheit beträchtlich zurückstehen, indem ihre Elevation größtentheils steil, vorherrschend gegen W. und S., dabei der productive Boden, ziemlich flach auf Steingrund streichend, aus einem mageren, humusarmen Lettenboden besteht. Da die Eigenschaften dieser Classe wegen der verschiedenen Elevationsgrade und Bestockungsverhältnisse einen concreten Typus aller characteristischen Eigenthümlichkeiten in keiner der vorhandenen haubaren Parcellen befriedigend darstellen, so wurden zwei verschiedene Probeflächen in differenten Beständen gewählt, deren eine in der Parcelle Nr. 40 mit 12 Joch, 850 Quadr. Klafter quer durch ihre ganze Breite von der Sohle des westlichen Abhanges bis zum Gipfel, 3 Klafter in der Breite und 286 Klafter in der Länge, die andere

	fl.	kr.
Fürtrag . . .	115,831	18

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	115,831	18
über der hohen Bergfläche der Parcellen Nr. 68 mit 28 Joch, 436 Quadr. Klafter ebenfalls durch ihre ganze Breite von S. nach N., 3 Klafter breit und 325 Klafter lang, im ganzen also 1833 Quadr. Klafter als Probefläche aufgestellt worden sind, und zusammen 114, 6 Klft. an Scheiterholz gegeben haben, wovon per Joch 100 Klafter resultiren. Der Culminationspunct des Zuwachses wird in diesen Waldtheilen, des seichteren Grundes wegen, früher erreicht, und mit dieser rationellen Ansicht steht auch die wirkliche Benützung dieser Walddistricte im Einklange, indem dieselben schon im 80jährigen Alter abgestockt werden. Das Verhältniß zwischen Scheitern und Ausschuß ist sich gleich, und kann von jeder Gattung zur Hälfte angenommen werden.		
Der Waldpreis des Holzes ist jenem bei der zweiten Classe gleich, und verringert sich in der Anwendung nur durch die größere Beimischung an Ausschuß; nämlich 3 fl. für die Scheiter, und 2 fl. 12 kr. für den Ausschuß, mithin im Mittelpreise 2 fl. 36 kr., wovon der Hackerlohn, hier wegen beschwerlicherem Zusammenbringen und öfters nothwendigem Ausbringen aus Schluchten u. dgl. mit 36 kr. per Klafter abgezogen werden muß, wonach 2 fl. reiner Holzwerth erübrigen, und 1 Joch 200 fl. Ertrag, dabei einen Bodenwerth laut Tabelle M für 80jährigen Turnus mit 7 fl. 49 kr. in runder Summe 7 fl. 40 kr. — zusammen also 207 fl. 40 kr. ausweiset.		
Fürtrag . . .	115,831	18

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	115,831	18

Nach den Altersbeständen entfallen:

Für Joch.	Im Alter von Jahren.	Durchschnittlich Jahre.	à fl.	kr.	fl.	kr.
70	61—80	70	138	27	9,691	30
95	41—60	50	61	33	5,847	15
110	21—40	30	27	22	3,010	20
85	1—20	10	12	10	1,034	10

	fl.	kr.
360 Joch, zusammen also ein Schätzungswerth von .	19,583	15
Zu dem oben stehenden Capitalswerthe der Waldungen aus dem Holznutzen und Bodenwerthe wird hier noch das Capital des bereits erwähnten jährlichen Streuverkaufes per 53 fl. 20 kr. geschlagen mit	1,066	40
Summa des Waldwerthes .	136,481	13

Anmerkung.

Es wird hier noch bemerkt, daß eigentliche Waldblößen von bedeutendem Umfange, welche, ohne einer andern Culturgattung zugewiesen werden zu können, ganz von natürlichem Anfluge entblößt, die Veranschlagung künstlicher Besamungskosten nothwendig machen würden, hier nicht vorgekommen sind, holzleere, mit Gras bewachsene Flächen aber zwischen den Waldtheilen, so wie auch die gänzlich unproductiven Felsenmassen von größerer Bedeutsamkeit, dann Hauptwege und das Bachland bereits in den Catastral-Mappen ausgeschieden worden sind, daher selbe auch in gegenwärtiger Schätzung schon gehörig berücksichtigt wurden.

b) Die Niederwaldungen oder Auen, welche in 20jährigem Umtriebe auf den Stockausschlag bewirth-

	fl.	kr.
Fürtrag . . .	136,481	1

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	136,481	13

schaftet werden, enthalten eine ziemlich dichte und gleichförmige Bestockung von vorherrschenden Weidenhölzern, mit Erlen, Linden und auch etwas Eschen untermengt. Sie werden auf Brennholz benützt, welches aus einem, größtentheils mit Prügeln untermischten, 30zölligen Ausschusse und aus Bürdeln (dem Reisholze) besteht. Obschon bisweilen die, in denselben vorhandene Graserei durch den Eintrieb der herrschaftlichen Schafe benützt werden kann, so ist doch dieser Nutzen von wenigem Belange, und überdieß äußerst unsicher, weil diese Auen fast alljährlich von dem nahen Flusse überronnen und dadurch verschlämmt werden, wodurch zwar die Ertragsfähigkeit, besonders für den Holzwuchs, verbessert, die Weide aber für das Vieh ungenußbar gemacht wird. Sie liegen in einer Ausdehnung von 40 Joch in der Tiefe längs dem Ufer des Miraflusses, und bei dessen öfterem Anschwellen größtentheils unter der Höhe des Wasserspiegels; ihr Grund besteht oberflächlich aus leichter, mit ziemlich vielem Humus gemengter Lehmerde, welche aber — in abwechselnder Tiefgründigkeit — auf reinem Flußschotter ruht. Es werden in denselben regelmäßig alle Jahre bey zwei Joch abgestockt, welche im mehrjährigen Durchschnitte 60 Klafter Ausschuß- und Prügelholz und 80 Schillinge Bürdelholz geliefert haben. Da diese Benützung nachhältig betrieben werden kann, so ist dieser Ertrag eines Joches mit 1½ Klafter Scheitern und 2 Schilling Bürdeln jährlich zum Maßstabe der Schätzung angenommen worden.

Der Localpreis für 1 Klafter solche Ausscheiter wurde mit 2 fl. 24 kr., der Hackerlohn mit 24 kr. erhoben, folg-

	fl.	kr.
Fürtrag . . .	136,481	13

Capitalswerth in C. M. — fl. | kr.

Uebertrag . . . 136,481 | 13

lich hat 1 Klafter einen reinen Werth von 2 fl., und 1½ Klafter betragen . . . . 3 fl. — kr.

Der Schilling Bürdel gilt ebenso 1 fl. 12 kr., welche gegen Abgabe von der Hälfte an die Arbeiter verfertigt zu werden pflegen, mithin haben diese einen reinen Werth von 36 kr. und 2 Schillinge betragen . . . . 1 » 12 »

Der Ertragswerth eines Joches ergibt sich sonach zu einem reinen jährlichen Nutzen von 4 fl. 12 kr.

Da nun dieser materielle Ertrag und respective Nutzen alljährlich sicher und nachhältig bezogen werden kann, so ist derselbe vollkommen geeignet, zu Capital angeschlagen, und letzteres als der reine Werth eines Joches Augrund betrachtet zu werden, welcher sonach 84 fl. beträgt, und mit der Gesammtfläche von 40 Joch vermehrt, einen Capitalswerth der Niederwaldungen darstellt von . . . . 3,360 | —

Haupt-Summe des Schätzungswerthes der dießherrschaftlichen Hochwälder und Auen . . . . . . 139,841 | 13

Die Hochwaldungen sowohl als die Niederwälder, bei welchen weder Verkäufe noch weniger Verpachtungen vorgefunden worden sind, stellen sich im Cataster folgendermaßen dar:

	Classe.	Nach der vorliegenden Schätzung.		Nach dem Cataster. Rein-Ertrag		Nach dem Cataster. Capitals-Werth.	
		fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.
a Hochwaldung	I.	145	38	6	30	130	—
» »	II.	118	11	5	—	100	—
» »	III.	77	10	3	30	70	—
» »	IV.	54	24	2	15	45	—
b Auen	—	84	—	4	—	80	—

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.

Anmerkung.

Bei den Niederwaldungen kann eine Zurechnung des Bodenwerthes im Betrage des einjährigen Ertragswerthes aus dem Grunde mit Billigkeit nicht Statt finden, weil nach der hierbei beobachteten Form ihrer Schätzung ohnehin schon der ganze alljährliche reine Ertrags-Nutzen zum Grunde gelegt worden ist, welcher, so wie bei den öconomischen Culturen jährlich gleichförmig bezogen werden kann, mithin, zu Capital erhoben, bereits den vollen Werthinhalt des Grundes an die Hand gibt.

Rubrik 4.

An Urbarial-Gefällen.

a) An unveränderlichen Giebigkeiten der Unterthanen gehen ein in W. W.

				Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
An Diensten von unterthänigen Häusern	640	fl.	12 kr.		
» unerkaufter Drittelsteuer	124	»	18 »		
» Gespunstgeld	15	»	30 »		
» Häuserschutzgebühr	36	»	30 »		
» Kälbergeld	24	»	15 »		
» Dinsteiern und Schmalz	42	»	15 »		
» Ueberländ-Diensten	212	»	30 »		
Zusammen in W. W.	1095	»	30 »		
In C. M. à 250 %	438	fl.	12 kr.	8,764	—
b) An Taaz- und Umgeld-Vergütung, seit dem Jahre 1829 aus dem allerhöchsten Aerarium in C. M.	246	fl.	—	4,920	—
c) An erkaufter Drittelsteuer-Vergütung von den Herren n. ö. Ständen, in W. W. . . .	264	fl.	30 kr.		
In C. M. à 250 %	105	fl.	48 kr.	2,116	—
d) An veränderlichen Kanzlei- und Grundbuchs-Gebühren:					
Fürtrag . . .				15,800	—

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	15,800	—
Diese wurden aus den vorhandenen und eingesehenen Rechnungen und Taxprotocollen der letzten 10 Jahre von 1826 bis einschlüssig 1835 erhoben, und der Durchschnitt nach beiliegendem Extracte gebildet W. W. 1. An Laudemium . . . . 936 fl. 30 kr. 2. » Gewähr-Taxen . . . . . . 214 » 15 » 3. » Ab- und Anschreibgeld . . . . 62 » 30 » 4. » Satz- und Vormerk-Gebühren 124 » 15 » 5. » Satzbrief-Taxen . . . . . 28 » 45 » 6. » Mortuarium . . . . 864 » — » 7. » Adeligen Richteramts-Taxen . 112 » 30 » 8. » Kaufbrief-Taxen . . . . . 12 » 45 » 9. » Civilgerichts- und Streit-Taxen 36 » 40 » 10. » Zurückersetzten Criminal-Auslagen . . . . 48 » 30 » Zusammen in W. W. 2440 fl. 40 kr. In C. M. à 250 % 976 fl. 16 kr.	19,525	20
e) An 2procentiger Einhebungs-Provision von der Grund- und Häusersteuer, welche in der letzten Periode nach Einführung des neuen Catasters zusammen 8436 fl. 40 kr. C. M. betrug, und im Ganzen nur sehr unbedeutende Veränderungen eintreten läßt, haben einzugehen in C. M. . . . . 168 fl. 44 kr.	3,374	40
f) An ½ procentiger Einhebungsgebühr von der Erwerbsteuer, welche im Durchschnitt der letzten 10 Jahre betrug 1035 fl. C. M., mithin à ½ Procent 5 fl. 15 kr.	105	
g) Robothgefäll. Nach dem beiliegenden speciellen Verzeichnisse beträgt die Robothschuldigkeit der gesammten dießherrschaftlichen 312 behausten Unterthanen 436 zweispännige Zug- und 3789 Handtage. Diese Roboth wird von dem größten		
Fürtrag . . .	38,805	—

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	38,805	—

Theile derselben, laut eingesehenen Contracten von 9 zu 9 Jahren, welche jedesmal erneuert werden, in Geld reluirt, und ist ein Zugtag daselbst auf 1 fl. W. W., ein Handtag auf 15 kr. angeschlagen worden. Die von den Unterthanen in der Gemeinde Straß in Natur geleistete Roboth bei dem Weinlande und den Holzfuhren wird hier ebenfalls nur dem obigen Ablösungswerthe gleich angeschlagen, obschon dieselbe billig zu einem höheren Werthe angerechnet werden könnte.

Es betragen somit:

436 zweispännige Zugtage à 1 fl. W. W.	436 fl. — kr.	
3789 Handtage à 15 kr.	947 » 15 »	
Die Zahl der Inleute in herrschaftlichen Unterthanhäusern betrug im Durchschnitte der letzten 10 Jahre 50 Parteien, wovon jede 12 Tage Handroboth zu leisten hat, mithin alle zusammen 600 Tage, in obigem Werthe à 15 kr..	150 » — »	
Sämmtliche 312 Unterthanen und 50 Inleutparteien haben jede überdieß noch eine zweitägige Jagdroboth zu leisten, alle zusammen also 724 Tage, welche im obigen Relutionswerthe à 15 kr. betragen	181 » — »	
Zusammen in W. W.	1714 fl. 15 kr.	
In C. M. à 250 %	685 » 42 »	13,714 —

h) Zehentgefäll.

Die Herrschaft Wolkenfels besitzt das Zehentrecht in den Gemeinden Wolkenfels, Thal und Bergern nach dem hierüber verfaßten Verzeichnisse ganz über 1209 Joch, 1334 Quadr. Klafter Aecker, in der Gemeinde Straß zur Hälfte von 820 Joch, 600 Quadr. Klafter Aeckern;

	Capitalswerth fl.	kr.
Fürtrag . . .	52,519	—

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	52,519	—
außerdem noch den Drittelzehent von 429 Joch, 1200 Quadr. Klafter Aecker in den Ortschaften Engern und Klausen; ferner von 112 Joch, 800 Quadr. Klafter Weingärten in der Gemeinde Straß den ganzen Weinzehent. Alle diese Ganz- und Halbzehenten, in soweit selbe innerhalb des Umfanges von dem herrschaftlichen Gebiete sich befinden, werden an Ort und Stelle beschrieben und in Natur eingehoben, nur der Drittel-Feldzehent von den, außerhalb des Gebietsumfanges liegenden Gemeinde Engern und Klausen ist verpachtet, wofür diese beiden Gemeinden, und respective die Zehentholden, nach Ausweis der Contracte, welche von 6 zu 6 Jahren erneuert werden, bezahlen in C. M. . . . . 260 fl. —		
Die in Natur auf dem Felde eingehobenen Körnerzehenten haben nach einem, aus den Rechnungen erhobenen 9jährigen Durchschnitte an Körnern abgeworfen: An Weizen 200 Mandel. » Roggen 450 » » Gerste 30 Fuhren. » Hafer 50 »		
Die Schüttung dieser Früchte beträgt nach demselben, aus den Abdruschregistern erhobenen 9jährigen Durchschnitte: Bei dem Weizen ½ Metzen per Mandel. » dem Roggen ¾ » » » der Gerste 6 Metzen per Fuhr. » dem Hafer 7 » »		
Folglich entfallen an Körnern: Bei dem Weizen 100 Metzen. » dem Roggen 327⅘ »		
Fürtrag 260 fl. —	52,519	—

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag 260 fl. — kr.	52,519	—

Bei der Gerste 180 Metzen.
» dem Hafer 350 «

Und über Abschlag des Drescher-theils, welcher mit dem 11. Metzen gegeben wird, und 9 Metzen Weizen, 30 Metzen Roggen, 16⁴/₈ Metzen Gerste und 32 Metzen Hafer beträgt, bleibt ein reiner Natural-Rest:

Bei dem Weizen von 91 Metzen.
» » Roggen » 297⁴/₈ »
» der Gerste » 113⁴/₈ »
» dem Hafer » 318 »

Nachdem für das Ackerland erhobenen, jedoch für diese Zehentfrüchte ihrem geringeren Werthe nach gegen die eigenen Früchte, übereinstimmend mit den dafür eingesehenen Verkaufspreisen aus den Geldrechnungen, etwas herabgesetzten Mittelpreisen betragen diese Früchte im Gelde:

Für 91 Metz. Weizen à 2 fl. 12 kr. 200 fl. 12 kr.
» 297⁴/₈ » Roggen » 1 » 30 » 446 » 15 »
» 113⁴/₈ » Gerste » 1 » 6 » 124 » 51 »
» 318 » Hafer » — » 54 » 286 » 12 »

Zusammen in C. M. 1057 fl. 30 kr.

Hierzu der Werth des Geströhes, 7 Mandel Winterfrucht zu 1 Schober Bundstroh (oder Schabe) und 1 Centner Rüttstroh, 3 Fuhren Sommerfrüchte auf 1 Fuhr Futterstroh, à 10 Centner gerechnet, geben:

650 Mandel Winterfrucht 93 Schober Schabe à 3 fl. . . . . . 279 fl. — kr.

Fürtrag 1314 fl. 30 kr.	52,519	—

Capitalswerth in C. M. — fl. | kr.

Uebertrag 279 fl. — kr. 1314 fl. 30 kr. | 52,519 | —

und 10 Fuhr. Rüttstroh à 1 fl. 36 kr. 16 » — »
80 Fuhren Sommenfrüchte 27 Fuhren Futterstroh à 3 fl. . . . 81 » — »

Zusammen in C. M. 376 fl. — kr.

Außerdem wurden von den Krautfeldern und verschiedenen, außer der Brache angebauten Kartoffel- und Rübenflecken im 9jährigen Durchschnitte erhoben:

12 Pfund Kopfkraut à 3 fl. 36 fl. — kr.
230 Metzen Kartoffeln à 20 kr. 76 » 40 »
160 » Runkelrüben à 12 kr. 32 » — »

Zusammen in C. M. 144 fl. 40 kr.

Der in Natur eingehobene Weinzehent von 112 Joch 800 Quadr. Klaft. Weingärten betrug im 15jährigen Durchschnitte 216 Eimer Maisch, welcher mit einer Schwendung von 2/10 oder 43 Eimern auf 173 Eimer Most reducirt wird. Der Preis des Zehentmostes kann gegen jenen der eigenen Fechsung nicht höher als zu 3 fl. 30 kr. angeschlagen werden, mithin entfallen für obige 173 Eimer . . . . 605 fl. 30 kr.

Summe des ganzen Zehentgefälls in C. M. 2443 » 40 » | 48,873 | 20

i) Vogt- und Dienstkörner.

Diese sind zwar eine, dem Naturalbetrage nach unveränderliche Giebigkeit; da sie jedoch von den im dießfälligen Verzeichnisse enthaltenen Unterthanen entweder in Natur geschüttet, oder nach jährlich veränderlichen Ablösungspreisen nach gegenseitigem freiem Uebereinkommen reluirt werden: so wurde deren Mittelpreis nach den, aus

Fürtrag . . . | 101,392 | 20

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	101,392	20
den Geldrechnungen eingesehenen Verkaufspreisen moderirt, und zwar:		
Für 80 Metzen Roggen à 1 fl. 24 kr. . 112 fl. — kr.		
» 439 » Hafer » — » 48 » . 351 » 12 »		
Zusammen in C. M. 463 » 12 »	9,264	—
k) Schank- und Gastereirecht.		
Die Herrschaft übte in früheren Zeiten bei dem ehemaligen Bräuhause in Straß zugleich das Schank- und Gastereirecht aus, welches jedoch seit Auflösung dieses Bräuhauses nicht mehr exequirt wird. Dafür zahlen die drei Wirthe in Straß einen jährlichen Pauschalbetrag von . . . . 36 fl. C. M.	720	—
l) Bergrecht.		
Die Unterthanen bei Straß haben urbarmäßig von den, laut Grundbuch ihnen eigenen Haus- und freien Ueberländweingärten jährlich in Natur zu entrichten an Bergrecht 248 Eimer Most, welche nach dem mittleren Reluitionspreise aus den 15jährigen Rechnungen angeschlagen werden à 3 fl. per Eimer auf . . . . 744 fl.	14,880	—
Summa von den Urbarial-Gefällen	126,256	20

Rubrik 5.

An Regalien.

a) Patronatsrecht.

Dieses besitzt die Herrschaft über die Kirche und Pfarre zu Wolkenfels, dann jene zu Bergern. Da aber mit demselben kein wirkliches bares Einkommen verbunden ist, so wurden die, der Kirche zu Bergern, so wie den beiden Pfarrhöfen eigenthümlichen Grundstücke an Aeckern, Wiesen, Weingärten, Gärten und Waldungen in dem hier angeschlossenen Verzeichnisse nach den Catastral-Nummern, Flächenmaße

Capitalswerth in C. M.	
fl.	kr.

und Cadastral-Schätzungswerthe speciell aufgeführt, das Vermögen der beiden Kirchen an Capitalien in öffentlichen Fondsobligationen ausgewiesen, auch eine genaue Beschreibung sämmtlicher Patronats-Gebäude mit der Bemerkung ihres dermaligen Bauzustandes angefügt, aus welcher hervorgeht, daß letzterer durchgängig von guter Beschaffenheit ist, und außer den gewöhnlichen alljährlichen Reparaturen keine besonders kostspielige Bauführung sobald voraussehen läßt.

b) Ortsobrigkeit.

Die Herrschaft Wolkenfels ist Ortsobrigkeit in allen jenen vorbeschriebenen Ortschaften, in welchen dieselbe Unterthanen besitzt; Steuerbezirks-Obrigkeit ebenfalls in denselben Ortschaften, und noch außerdem in Engern und Klausen; Conscriptions-Herrschaft in Wolkenfels, Straß, Bergern, dann in sämmtlichen Ortschaften der Pfarre Hausenbach. Der Ertrag der ortsobrigkeitlichen und grundherrlichen Rechte, so wie auch der Steuerprocente ist bereits oben unter den Urbarial-Gefällen aufgeführt worden.

c) Landgericht.

Dieses erstreckt sich über den ganzen ortsobrigkeitlichen Bezirk, wie auch über die Ortschaften der Pfarre Hausenbach. — Ohne Ertrag.

d) Jagdgerechtigkeit.

Die Herrschaft Wolkenfels besitzt die hohe und niedere Jagd im ganzen Umfange des ortsobrigkeitlichen Bezirkes, und noch außerdem im Bezirke des Lehengutes Finsterwald und in dem Territorium der ganzen Pfarre Hausenbach. Sie wird durchgängig ohne Vermischung mit einem fremden Jagdgerechtigkeits-Inhaber — in sogenannter Koppeljagd — von der hiesigen Herrschaft allein ausgeübt, ist auch hiervon nichts verpachtet, sondern vielmehr

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.

der Jagddistrict bei Steinhaus von der Herrschaft Ulmenthal, welcher gerade zwischen das obrigkeitliche Jagdrevier in einem spitzen Winkel einspringt, schon seit langen Zeiten immer um einen, von 6 zu 6 Jahren neuerlich bedungenen Pachtzins von 20 fl. C. M. jährlich noch dazu in Bestand genommen worden.

Der Nutzen des Jagdgefälls wurde im 9jährigen Durchschnitte aus den Rechnungen folgendermaßen erhoben: Für

			fl.	kr.
110	Rehe,	im Durchsch. à 3 fl. C. M.	330 fl.	— kr.
420	alte Hasen	» » » 24 kr. . .	168 »	— »
140	junge »	» » » 12 » . .	28 »	— »
70	Rebhühner	» » » 12 » . .	14 »	— »
30	Waldschnepfen	» » » 16 » . .	8 »	— »
40	Wildenten	» » » 16 » . .	10 »	40 »
10	Wildgänse	» » » 20 » . .	3 »	20 »
30	alte Fuchs- und Marderbälge à 1 fl.	.	30 »	— »
	Für das im Sommer geschossene Rauhwild im Durchschnitte	. . . .	4 »	— »
		Summa des Jagderträgnisses	596 »	— »

Hiervon muß jedoch das gepachtete Revier bei Steinhaus abgezogen werden, aus welchem im Durchschnitte nach Angabe des Revierjägers und benachbarter Forstleute 8 Rehe, 10 Hasen und beiläufig 4 Füchse abgeschossen und eingeliefert zu werden pflegen, daher ein Betrag von . . . . 32 fl. — kr.

abgezogen wird, und für die eigene Wildbahn erübrigen . . . . 564 » — » | 11,280 | —

e) Vogelfang.

Dieser wird jährlich an mehrere Parteien verpachtet,

Fürtrag . . . | 11,280 | —

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	11,280	—
und beträgt im 9jährigen Durchschnitte nach dem beiliegenden Ausweise in C. M. . . . . . . 25 fl. 30 kr.	510	—

f) Fischwasser.

Dieses wird bloß in dem Miraflusse, so lang er den dießherrschaftlichen Bezirk durchfließt, benützt; die vorhandenen kleinen Bergwässer enthalten nichts, als höchstens bisweilen einige Krebse. In dem Flusse sind Äsche, etwas Huchen, Weißfische, Barben; mitunter auch Hechte vorhanden.

Der Nutzen dieses Gefälls konnte aus den Verkaufs-Registern nicht befriedigend entnommen werden, weil in denselben das beträchtliche herrschaftliche Consumo nicht enthalten ist. Weil aber dem herrschaftlichen Fischer 10 Procent von dem Werthe aller in dem Flusse gefangenen und eingelieferten Fische passirt sind, so wurde diese jährliche Einlieferung aus der Summe des jährlich dem Fischer bezahlten Fanggeldes aufgefunden, welche im 9jährigen Durchschnitte beträgt in C. M. . . . . 86 fl. 30 kr. — 1,730 fl. —

g) Weide- und Blumensuchrecht.

Dieses wird auf allen unterthänigen Gründen des grundherrlichen Besitzes theils wirklich benützt, theils an die Unterthanen gegen Entrichtung eines jährlichen Weidezinses verlassen. Nach dem beiliegenden speciellen Ausweise erstreckt sich dasselbe in den daselbst benannten Ortschaften über 2436 Joch Aecker,

» 1430 » Wiesen,

und 682 » Huthweiden, zusammen also

über 4548 Joch.

Die Herrschaft besitzt auf den Feldern nicht nur das Recht der Brach- und Stoppelweide, sondern auch jenes der Saatbeweidung, auf den Wiesen jenes der Herbstweide

	fl.	kr.
Fürtrag . . .	13,520	—

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag	13,520	—

vom Michaelistage an, und die Frühjahrsweide bis zum Georgitage, gemeinschaftlich mit dem Viehe der Unterthanen.

Eben so werden die Huthweiden gemeinschaftlich von beiden Theilen betrieben. Die etwas feuchte Lage und der ziemlich kräftige Zustand der meisten Aecker würde die Brach- und Stoppelweide ergiebig machen, wenn nicht ein großer Theil derselben — besonders in der Nähe der Ortschaften — von den Unterthanen auf Stoppelrüben und Mischling, und in der Brache auf Klee, Wicken, Kartoffeln u. dgl. benützt zu werden pflegte, wodurch die Ausübung des Weiderechtes nicht unbedeutend beschränkt wird.

Das Weiderecht in den Gemeinden Bergern und Thal über 1040 Joch Aecker, 610 Joch Wiesen und 102 Joch Huthweiden, zusammen also über 1752 Joch wurde an dieselben vermöge eines, im Jahre 1819 geschlossenen 6jährigen, kreisämtlich bestätigten Contractes gegen einen jährlichen Weidezins von . . . . 73 fl. C. M. verlassen, welcher seitdem beständig erneuert worden ist, weil die Lage dieser Gemeinden am jenseitigen Ufer des Flusses die Benützung des Weiderechtes durch das herrschaftliche Vieh erschwert und zeitweise ganz unmöglich macht. Die beiden andern, den herrschaftlichen Wirthschaftshöfen zunächstliegenden Gemeinden mit einem Areale von 2796 Joch werden durch das herrschaftliche Vieh beweidet, und kann diese Benützung mit Billigkeit höher angeschlagen werden, als der jochweise Durchschnitt obiger Verpachtung per 2½ kr. C. M., indem

		fl.	kr.
Fürtrag	73 fl. — kr.	13,520	—

Capitalswerth in C. M. — fl. | kr.

Uebertrag 73 fl. — kr. | 13,520 | —

bei letzterer den Gemeinden eine nicht zu verkennende Begünstigung dadurch eingeräumt worden ist. Sie werden jedoch hier nur zu einem Werthe von 3 kr. per Joch in Anschlag gebracht, und besitzen sonach einen jährlichen Ertragswerth von . . . . . . 139 fl. 48 kr.

Summa des Weidenutzens 212 » 48 » | 4256 | —

Summa der Regalien | 17,776 | —

Rubrik 6.

An Gewerbs-Nutzungen.

Ziegelofen-Nutzen.

Die Herrschaft Wolkenfels besitzt einen eigenthümlichen Ziegelofen auf einen Einsatz von 30,000 Ziegeln. Darin werden im Durchschnitte jährlich 3 bis 4 Brände gemacht, und der, über den eigenen Bedarf erzeugte Ueberschuß verkauft. Nach einem 10jährigen Durchschnitte betrug dieser Verkauf: 2,000 Stück Dach-, 40,000 Stück Mauer-, 4,000 Stück Rauchfang- und 3,000 Stück Pflasterziegel. Die Einnahme für dieselben im Gelde nach dem Mittelpreise war:

Für 2,000 Stück Dachziegel à 12 fl. per m. 24 fl. C. M.
» 47,000 » ordinäre Ziegelgattungen à 7 fl. 24 kr. 347 » 48 kr.

Zusammen Brutto 371 » 48 »

Die Kosten für das Verfertigen und Brennen der Ziegel betragen:

Bei den Dachziegeln à 4 fl. per m 8 fl. — kr.
» » ordinären Ziegeln à 2 fl. 94 » — »
3/4 Klft. weiche Scheiter per m à

Fürtrag 102 fl. — kr. 371 fl. 48 kr.

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Fürtrag . 112 fl. — kr. 371 fl. 48 kr.		
3 fl. 12 kr. bis zum Ofen gestellt,		
folglich im Ganzen für 37 Klft. 118 » 24 »		
Für Zuführen des nöthigen Sandes und Erhaltung des Ofens ꝛc.,		
im Pauschaldurchschnitte . . 10 fl. — kr.		
Summa der Auslagen . . . . 230 fl. 24 kr.		
Verbleibt eine reine jährliche Rente von . 141 » 24 »	2,828	—

Anmerkung.

Ein Kalkofen besteht zwar auf der herrschaftlichen Waldparcelle Nr. 36; da aber in demselben nur derjenige Kalk erzeugt wird, dessen die Herrschaft zu ihren eigenen Bauführungen und Reparationen bedarf, und ein Verkauf hiervon in den eingesehenen Rechnungen nicht gefunden wird, so kann demselben auch kein wirklicher Ertrag zugerechnet werden.

	fl.	kr.
Summa der Gewerbs-Nutzungen	2,828	—

Zusammenziehung der Ertrags-Rubriken.

	fl.	kr.
Rubrik 1. An Gebäuden	9,700	—
» 2. » Grundstücken	89,710	45
» 3. » Waldungen und Auen	139,841	13
» 4. » Urbarial-Gefällen	126,256	20
» 5. » Regalien	17,776	—
» 6. » Gewerbs-Nutzungen	2,828	—
Total-Summa	386,112	18

Abzugs-Posten.

a) An landesfürstlichen Steuern.

Nach der ständischen Ausschreibung vom letzten Jahre beträgt die Urbarial- und Zehentsteuer für die Herrschaft Wolkenfels . . . . 971 fl. 40 kr.

			Capitalsbetrag in C. M. fl.	kr.
Uebertrag		971 fl. 40 kr.		
Der Domestical-Beitrag hiervon . .		71 fl. 20 kr.		
Die Grund- und Häusersteuer von dem Dominical-Eigenthume		2184 » — »		
Der Domestical-Beitrag hiervon . .		192 » — »		
Zusammen in C. M.		3419 » — »	68,380	—
b) An Besoldungen und Deputaten, laut der eingesehenen Besoldungs- und Deputat-Tabelle.				
1. Dem Oberbeamten.				
An Besoldung	300 fl. — kr.			
8 Metzen Weizen à 2 fl. 24 kr.	19 » 12 »			
20 » Roggen » 1 » 36 »	32 » — »			
2 » Gerste » 1 » 12 »	2 » 24 »			
12 Eimer 4jährigen Wein à 5 fl.	60 » — »			
10 K. harte Scheiter à 4 fl. 48 kr.	48 » — »			
20 » weiche » mit Einschluß der Kanzleibeheizung, à 3 fl. 36 kr.	72 » — »			
Zusammen		533 fl. 36 kr.		
2. Dem Controlor und Steuereinnehmer.				
Besoldung	160 fl. — kr.			
4 Metz. Weizen à 2 fl. 24 kr.	9 » 36 »			
12 » Roggen » 1 » 36 »	19 » 12 »			
2 » Gerste » 1 » 24 »	2 » 24 »			
8 Eim. 3jähr. Wein à 4 fl. 36 kr.	36 » 48 »			
5 K. harte Scheiter » 4 » 48 »	24 » — »			
4 » weiche » » 3 » 36 »	18 » — »			
Zusammen		270 » — »		
3. Dem Amtschreiber.				
Besoldung	120 fl. — kr.			
2 Metz. Weizen à 2 fl. 24 kr.	4 » 48 »			
6 » Roggen » 1 » 36 »	9 » 36 »			
6 K. weiche Scheiter à 3 fl. 36 kr.	21 » 36 »			
Zusammen		156 fl. — kr.		
Fürtrag		959 fl. 36 kr.	68,380	—

			Capitalsbetrag in C. M. fl.	kr.
Uebertrag		959 fl. 36 kr.	68,380	—
4. Dem Landgerichtsdiener.				
Besoldung	60 fl. — kr.			
2 Metz. Weizen à 2 fl. 24 kr.	4 » 48 »			
8 » Roggen » 1 » 36 »	12 » 48 »			
6 Eim. 3jähr. Wein à 4 fl. 36 kr.	27 » 36 »			
12 Klft. weiche Scheiter, mit Einschluß der Arrestbeheizung, à 3 fl. 36 kr.	43 fl. 12 kr.			
Zusammen		148 fl. 24 kr.		
5. Dem Dienerknecht.				
Besoldung	32 fl. — kr.			
2 Metz. Weizen à 2 fl. 34 kr.	4 » 48 »			
6 » Roggen » 1 » 36 »	9 » 36 »			
Zusammen		46 fl. 24 kr.		
6. Dem Revierjäger.				
Besoldung	120 fl. — kr.			
4 Metz. Weizen à 2 fl. 24 kr.	9 » 36 »			
12 » Roggen » 1 » 36 »	19 » 12 »			
6 Eim. 3jähr. Wein à 4 fl. 36 kr.	27 » 36 »			
12 K. weiche Scheiter à 3 fl. 36 kr.	43 » 12 »			
Zusammen		219 fl. 36 kr.		
7. Dem Hofbinder.				
Besoldung	40 fl. — kr.			
2 Metz. Weizen à 2 fl. 24 kr.	4 » 48 »			
6 » Roggen » 1 » 36 »	9 » 36 »			
6 Eim. 3jähr. Wein à 4 fl. 36 kr.	27 » 36 »			
8 K. weiche Scheiter à 3 fl. 36 kr.	28 » 48 »			
Zusammen		110 fl. 48 kr.		
8. Dem Fischer.				
Besoldung	20 fl. — kr.			
2 Metz. Weizen » 2 » 24 »	4 » 48 »			
Fürtrag	24 fl. 48 kr.	1484 fl. 48 kr.	68,380	—

	Capitalsbetrag in C. M. fl.	kr.
Uebertrag 24 fl. 48 kr. 1484 fl. 48 kr.	68,380	—
6 Metz. Roggen à 1 fl. 36 kr 9 fl. 36 kr.		
6 K. weiche Scheiter à 3 fl. 36 kr. 21 » 36 »		
Zusammen . . . . 56 fl. — kr.		
Im Ganzen auf Besoldung . . . . . . 1540 fl. 48 kr.	30,816	—

Anmerkung.

Der Kastner, der Gärtner, der Schloßwärter, so wie der Meier, Schafmeister und das Dienstpersonale des Gartens und der Wirthschaftshöfe bleiben außer Anschlag, weil die Grundstücke nur nach dem reinen Grundwerthe, und die Gebäude so wie der Garten ohne Rücksicht auf ihren Voluptuarwerth geschätzt worden sind, die Viehzucht aber gar nicht berücksichtigt worden ist.

c) An passirten Amts-Accidenzien.

Die bei dem Urbarial-Gefälle erscheinenden Posten:

	fl.	kr.		
Nr. 3 Ab- und Anschreibgelder mit	62 fl.	30 kr. W. W.		
» 4 Satz- und Vormerktaxen .	124 »	15 »		
» 8 Kaufbriefgelder	12 »	45 »		
» 9 Civilgerichts-Taxen . . .	36 »	40 »		
Die Grundsteuer-Einhebungs-Provision in W. W. mit	421 »	50 »		
Die Erwerbsteuer-Einhebungs-Gebühr in W. W. mit	13 »	7 2/4		
Die Forst-Accidenzien mit 10 Procent von den verkauften Hölzern, im 10jährigen Durchschnitte aus den Rechnungen in W. W. per . . .	520 »	30 »		
Zusammen auf Accidenzien in W. W.	1191 »	37 2/4		
In Conv. M. à 250%	476 »	39 » . .	9,533	—
d) Auf Verwaltungskosten im 10jährigen Durchschnitte laut beiliegender Specification .	316 fl.	40 kr.	6,333	20
Fürtrag . . .			115,062	20

	Capitalsbetrag in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	115,062	20
e) Auf Forstcultur-Auslagen. Nach einem 10jährigen Durchschnitte auf Erhaltung der Brücken und Wege in den Waldungen, dann Diäten bei Holzabgaben 36 fl. — kr.	720	—
f) Auf Jagdbarkeit.		
Auf Schußlohn von dem vorn in Empfang ausgewiesenen Wildprät, und zwar:		
Für 102 Stück Rehe à 18 kr. . . . 30 fl. 36 kr.		
» 550 » Hasen » 4 », ... 36 » 40 »		
» 140 » Rebhühner, Schnepfen und Enten à 3 kr. . . . . . 7 » — »		
» 10 » Wildgänse à 4 kr. . . . . — » 40 »		
Für das schädliche Wild im Durchschnitt jährlich . . . . 20 » — »		
Hierzu die bei den Urbarialien in Empfang gestellte Jagdroboth der Unterthanen und Inleute mit 181 fl. W. W. oder in C. M. 72 » 24 »		
Auf unterschiedliche Jagdunkosten . 10 » — »		
zusammen auf Jagdbarkeit . . . . . . 177 fl. 20 kr.	3,546	40
g) Auf Fuhrlohn für das Deputat-, Kanzlei- und Arrestholz. Im Durchschnitte zu 30 kr. per Klafter, mithin für 84 Klafter harte und weiche Scheiter . 42 fl. — kr.	840	
h) Auf Fischerei-Unkosten.		
Die 10procentige Fanggebühr von dem angeschätzten Fischerei-Ertrage per 86 fl. 30 kr. mit . 8 fl. 39 kr.	173	
i) Auf Zehenteinbringungskosten.		
Diese betragen für das Beschreiben und Einbringen der Zehentfrüchte nach einem 9jährigen Rechnungsdurchschnitte . . . . 120 fl. — kr.	2,400	
k) Auf Zehent-Reluition.		
Diese wird, nachdem der, auf den herrschaftlichen Grundstücken bei Straß lastende Zehent in Natur vom		
Fürtrag . . .	122,742	—

	Capitalsbetrag in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	122,742	—
Felde weg verabreicht wird, und bei dem Ertrage bereits abgezogen worden ist, nur von einer herrschaftlichen Wiese bei Thal, ehemals Acker, Top. Nr. 420 mit 12 Joch, 680 Quadr. Klafter als eine Sackzehentgebühr an die Pfarre Wolkenfels entrichtet jährlich		
mit 1 Metzen Roggen à 1 fl. 36 kr. . . 1 fl. 36 kr.		
und 2 » Hafer » 1 » — » . . . 2 » — »		
Zusammen auf Zehent-Reluition . . . 3 fl. 36 kr.	72	—
l) An Zimentirungs-Auslagen werden zur Stadt N. jährlich entrichtet . . . . 2 fl. — kr.	40	—
m) Auf Gebäude-Erhaltungskosten.		
Nachdem diese unter der Empfangs-Rubrik 1 bei jedem Gebäude bereits nach ihren verschiedenen Procenten abgezogen worden sind, so wird hier nur von dem, unter Post Nr. 10 daselbst aufgeführten herrschaftlichen Zinsgebäude zu Straß der, den inneren Werth überschreitende Erhaltungskosten-Betrag nachgetragen im Capitalswerthe mit	80	—
n) Auf Feuer-Assecuranz.		
Sämmtliche herrschaftliche Gebäude sind in der wechselseitigen Versicherungs-Gesellschaft zu einem Werthe von 19,634 fl. C. M. eingelegt, wovon ganzjährig im letzten Jahre bezahlt wurden . . . . 68 fl. 30 kr.	1,370	—
o) Auf Bestallungen für Rauchfangkehrer, Nachtwächter und einen Postboten . . . . 40 fl. — kr.	800	—
p) Auf Patronats-Baulichkeiten.		
Mit Rücksicht auf die, bei den Regalien angeführten, und in einem besonderen Verzeichnisse speciell beschriebenen Patronatsgebäude bei den Pfarren Wolkenfels und Bergern, deren gegenwärtiger Bauzustand daselbst durchaus als gut und solid angegeben worden ist, kommen die den Patron		
Fürtrag . . .	125,104	—

	Capitals-Betrag in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	125,104	—
treffenden Gebäudereparaturs-Kosten nach einem 10jährigen Durchschnitte, mit Bedachtnahme auf die hierzu dem jeweiligen Herrn Pfarrer obliegende Mitleistung bei Wolkenfels bis zu einem jährlichen Betrage von 20 fl. C. M. und bei Bergern mit 10 fl. C. M., ferner auf die Beiträge aus dem Kirchenvermögen und die Robothleistungen der Pfarrholden auf . . . . . . 84 fl. 30 kr.	1,690	—
q) Die Baukosten-Beiträge zur Erhaltung von 3 Schulen, in deren Bezirk dießherrschaftliche behauste Unterthanen sich befinden, belaufen sich nach einem, gleichfalls 10jährigen Durchschnitte auf . . . 12 fl. 40 kr.	253	20
r) An Collectur-Korn zur Pfarre und Schule in Bergern sind jährlich zu entrichten 4 Metzen — Strichmaß — Roggen, à 1 fl. 36 kr. . . . . 6 fl. 24 kr.	128	—
s) Auf Landgerichts-Kosten.		
Nach einem 10jährigen Durchschnitte haben die Criminal-Urtheils-Taxen, Atzungskosten für Inquisiten und Schüblinge, dann die Anschaffung von Arrest-Requisiten betragen . . . . 88 fl. — kr.	1,760	—
t) Auf Pensionen.		
Die Landgerichtsdieners-Witwe Katharina Falk, deren Ehemann bis an seinen Tod durch mehr als 30 Jahre in dießherrschaftlichen Diensten gestanden, bezieht eine jährliche Pension von . . . . 32 fl. — kr.		
Ebenso bezieht der alte, dienstunfähig gewordene Jäger Thomas Kurz eine Pension von jährlichen . . . . 32 fl. — kr.		
Zusammen auf Pensionen . . . . . . 64 fl. — kr.		
Diese, zwar gesetzlichen, daher dem Gute selbst anklebenden Pensionen, wer-		
Fürtrag . . .	128,935	20

	Capitalsbetrag in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	128,935	20
den als eine Leibrente mit 10 Procent zu Capital angeschlagen auf	640	—
u) An Fundationen, welche mit keinem Stiftungs-Capitale auf dem Gute versichert sind, werden dem Schullehrer in Bergern jährlich bezahlt . . . 16 fl. — kr.	320	—
v) Auf extraordinäre Auslagen wird ein Pauschalbetrag angenommen per . . . . 100 fl. — kr.	2,000	—
Summa der Abzugs-Posten	131,895	20

B i l a n c e.

Wenn von der Summe des Capitals der Empfangs-Rubriken per	386,112	18
Die Capitals-Summe der Abzugs-Posten abgezogen wird mit	131,895	20
So erübrigt ein reiner Capitalswerth der Herrschaft Wolkenfels von	254,216	58

Sage: Zweimalhundert-Fünfzig-Vier-Tausend, Zweihundert, Sechzehn Gulden und 58 kr. in Conv. Münze.

II. Schätzung des Stift-Vormbacher Lehens Finsterwald zu Wolkenfels.

Das Lehen Finsterwald ist in dem Cataster der niederösterr. Stände unter der Zahl 172 eingelegt mit 1932 fl. — Es ist ein Stift-Vormbacher Lehen, und besteht nach der Lehens-Specification vom Jahre 1821 aus zwei lehenbaren Behausungen an der nordwestlichen Gränze des Gebietes der Gemeinde Wolkenfels, wohin dieselben auch eingepfarrt und numerirt sind, und einer, aus 14 Joch 800 Quadr. Klaft. Wiesen und 84 Joch 400 Q. Klaft. Hochwald zusammengesetzten Dominical-Entität.

Die beiden lehenbaren Behausungen begreifen eine

Mühle, nach dem neuen Cataster mit 18 Joch Aeckern, 2 Joch Gärten und 7 Joch Wiesen, dann ein Ganzlehen mit 24 Joch Aeckern, 2½ Joch Gärten, 18 Joch Wiesen und 5 Joch Huthweiden, vormals Wald, durchaus untrennbaren Rustical-Hausgründen.

Diese Lehenbesitzung wurde durch den letzten Herrn Eigenthümer der Herrschaft Wolkenfels von den Erben des verstorbenen Herrn Joseph von Sturm im Jahre 1821 um einen Preis von 3175 fl. C. M. angekauft, und mit der Herrschaft Wolkenfels vereinigt.

Schätzung.

a) An Grundstücken.

Die Dominical-Wiese am Hochkogel unter Top. Nr. 24 mit 14 Joch 800 Quadr. Klaft. wurde im neuen Cataster den Wiesen der dritten Classe in der Hauptgemeinde Wolkenfels (wozu Finsterwald eine Enclave bildet) gleich geschätzt, nämlich zu 5 fl. 45 kr. Reinertrag per Joch, oder 115 fl. Capitalswerth. Auch bei der gegenwärtigen Schätzung wird diese Wiese in dem gleichen Werthe angeschlagen, welcher für die dritte Classe der Wiesen bei Wolkenfels angenommen worden ist, mit welchen die Bodenbeschaffenheit und Lage dieser Wiese, mithin auch die Quantität und Qualität des Products vollkommen analog befunden wurde.

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Indem also der reine Ertragswerth dieser Wiese per Joch auf 4 fl. 18 kr., und der Capitalswerth auf 86 fl. geschätzt wird, entfallen auf 14 Joch 800 Qdr. Klft. .	1,247	—
b) An Waldungen.		
Die in vier Parcellen mit einem Flächenmaße von 84 Joch 400 Quadr. Klaft. vorkommenden Dominical-		
Fürtrag . . .	1,247	—

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	1,247	—

Waldungen sind reine Nadelholzbestände, jedoch von den früheren Besitzern dergestalt überhauen worden, daß zwischen den progressiven Altersperioden des Holzes kein richtiges Verhältniß angetroffen wird, und seit dem Ankaufe dieses Waldes durch den letztverstorbenen Besitzer der Herrschaft Wolkenfels außer dem Räumen einiger, halbdurchplänterter Schläge keine Holznutzung daraus bezogen werden konnte.

Eben dieser gänzliche Mangel sowohl an haubaren, als überhaupt an gleichförmig geschlossenen Beständen machte die Aufstellung einer Probefläche zur Festsetzung des Natural-Ertrages durchaus unmöglich. Da jedoch diese ganze Waldung ein zusammenhängendes Continuum mit den Dominical-Waldungen der Herrschaft Wolkenfels bildet, und nach genauer Durchgehung in verschiedenen Richtungen sich gezeigt hat, daß Boden, Lage und Holzart dieselbe theils mit der zweiten, theils mit der vierten Classe der Hochwälder bei Wolkenfels vollkommen analog darstellen, so bleibt deren Anreihung an jene beiden Waldclassen nicht nur der einzig mögliche, sondern auch völlig richtige Weg zur Schätzung. Wegen der früheren, gänzlich abnormen Behandlung dieses Waldes aber kann, wie gesagt, eine Untertheilung desselben in proportionirte Altersclassen nicht Statt haben, daher die einzelnen Bestände desselben wiederholt durchgangen, und, wo die Absonderung in Parcellen durch den Cataster nicht befriedigend befunden wurde, eine weitere Untertheilung derselben durch Theilungsbuchstaben nach einem, mit Hülfe des Augenmaßes oder der Schritte möglichst genau ausgemittelten Flächenmaße dergestalt vorgenommen wurde, daß nach dem, in jeder dieser Untertheilungen vorgefundenen vorherrschenden Alter der meisten Stämme das

	fl.	kr.
Fürtrag . . .	1,247	—

	Capitalswerth in C. M.	
	fl.	kr.
Uebertrag . . .	1,247	—
Alter dieser Abtheilung selbst in einer Progression von 10 zu 10 Jahren ausgesprochen wurde. Zu diesem Behufe wurde die Tabelle Lit. L 2. angewendet, und die Absonderung in zwei verschiedene Ertrags- oder Bodenclassen dergestalt vorgenommen, daß 36 Joch in die erste, und 48 Joch, 400 Quadr. Klafter in die zweite Classe gestellt wurden. Da auch die Qualität der hier stockenden Nadelhölzer, so wie die gleichen Localverhältnisse mit den beiden analogen Waldclassen von Wolkenfels einen gleichnamigen Holzpreis rechtfertigen, so wurde derselbe mit 2 fl. 24 kr. für die erste, und mit 2 fl. für die zweite Classe für eine Klafter weiche Scheiter — über Abzug des Hackerlohnes — angenommen, eben so auch die Umtriebsperiode für die hiesige erste Classe mit 100, für die zweite Classe mit 80 Jahren festgesetzt, ein Alter, in welchem nicht nur der, von dem Verhältnisse des Bodens, der Lage und der Holzart bedingte größte nachhältige Nutzen zu erwarten steht, sondern auf welches auch wirklich schon während des Besitzes dieser Waldung durch den letzten Herrn Eigenthümer seit dem Jahre 1821 hingewirkt worden ist. Die erste Classe, nach obiger Angabe 36 Joch enthaltend, und nach der ganz analogen Probefläche für die zweite Waldclasse bei Wolkenfels in der Parcelle Nr. 219 zu einem Natural-Ertrage von 190 Klafter weichen Scheitern im 100jährigen Bestande geschätzt, gibt den Capitalswerth per Joch — mit Hinzuschlagung des Grundwerthes per 7 fl. 40 kr. — auf 451 fl. an. Nach Tabelle Lit. L 2 wurden aber die Altersbestände		
Fürtrag . . .	1,247	—

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .	1,247	—

folgendermaßen befunden, und nach Tabelle M zu Geld angeschlagen:

Joch.	vorherrschend jährige.	à fl.	kr.	fl.	kr.
4	60	89	7	356	28
8	30	26	24	211	12
6	20	17	36	105	36
10	10	11	45	117	30
8	1	7	50	62	40

86 J. zusammen also zu einem Schätzungswerthe von . . . . 853 fl. 26 kr.

Die zweite Classe von 48 Joch, 400 Quadr. Klafter, eben so mit der vierten Classe in Wolkenfels mit einem 80jährigen Umtriebe und einem Natural-Ertrage von 100 Klafter weichen Scheitern gleichgestellt, gibt im haubaren Bestande, mit Hinzufügung des Bodenwerthes, einen Capitalswerth von 207 fl. 40 kr. per Joch. Das, nach Tabelle Lit. L 2. angesprochene mittlere Alter, so wie der nach Tabelle Lit. M berechnete Geldwerth stellen sich folgendermaßen:

Joch.	vorherrschend jährige.	à fl.	kr.	fl.	kr.
10	50	61	33	615	30
8	40	41	3	328	24
12	30	27	22	328	24
4	10	12	10	48	40
10¼	1	8	7	83	12

4 Joch sind durch früheren unzweckmäßigen Abtrieb in eine solche Verwilderung des Bodens gesetzt worden, daß nicht nur

Fürtrag 1404 fl. 10 kr. — 853 fl. 26 kr. | 1,247 | —

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
48¼ J. Uebertrag 1404 fl. 10 kr. — 853 fl. 26 kr.	1,247	—
gar kein Anflug darauf angetroffen wird, sondern auch jede Erwartung eines solchen für die Zukunft unmöglich ist. Weil aber einerseits die Parification mit einer andern Culturgattung dem Thatbestande zuwider laufend, andererseits auch die Möglichkeit sehr leicht vorhanden ist, diese unbeträchtliche Strecke künstlich zu besamen, so werden von dem obigen einjährigen Werthe des Waldes per 8 fl. 7 kr. die Kosten für Anschaffung des nöthigen Fichtensamens, dann für Wundmachen des Bodens und Einsprengen des Samens mit dem berechneten Betrage von 5 fl. 31 kr. per Joch abgezogen, wonach dessen Werth sich stellt auf 2 fl. 30 kr. = 10 fl. 24 kr.		
48¼ Joch zusammen also zu einem Schätzungswerth von. . . . . 1414 fl. 34 kr.		
Summa des Schätzungswerthes der Waldungen . . .	2,268	—
c) An unveränderlichen Gefällen.		
Die Besitzer der beiden lehenpflichtigen Rustical-Besitzungen zahlen jährlich an fixen Giebigkeiten:		
Hausdienst in W. W. . . . . 4 fl. 48 kr.		
Kuchelbienst . . . . 2 » — »		
Wachgeld . . . . 1 » — »		
Robothgeld . . . . 48 » 12 »		
Zusammen in W. W. 56 » — »		
In C. M. à 250 % 22 fl. 24 kr.	448	—
d) An veränderlichen Gefällen.		
Nach den letzten Besitzveränderungen haben dieselben betragen:		
Fürtrag . . .	3,963	—

		Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag . . .		3,936	—
Im Jahre 1824 von der Mühle mit einem Kaufschillinge von 2000 fl. C. M. 5procentiges Laudemium	100 fl. — kr.		
Gewährgeld	1 » 20 »		
Ab- und Anschreibgeld	— » 10 »		
Das Mortuarium in demsenlben Maße	100 » — »		
Abhandlungs-Taxen	5 » 48 »		
Von der zweiten Rustical-Besitzung hat eine Veränderung im Jahre 1830 abgeworfen:			
An Laudemium von 1600 fl. C. M. Kaufschilling	80 » — »		
» Gewähr- und Anschreibgeld . . .	1 » 40 »		
» Mortuarium und Abhandlungs-Taxen	84 » 40 »		
Zusammen in C. M.	373 fl. 48 kr.		
Da eine solche Veränderung im Durchschnitte von 20 Jahren einmal angenommen werden kann, so entfallen auf 1 Jahr	18 fl. 42 kr.	374	—
e) An Fischwasser-Nutzen.			
Der Müller zahlt für die Fischerei in dem Mühlbache einen, seit 1821 unverändert gebliebenen jährlichen Pacht in C. M. von . . . . 2 fl.		40	—
Anmerkung.			
Die Jagdbarkeit in dem Bezirke der Lehensbesitzung Finsterwald ist ein, der Herrschaft Wolkenfels anklebendes Regale, und bereits unter der Schätzung derselben mitbegriffen.			
Summa der Empfangs-Rubriken . .		4,377	—
Abzugs-Posten.			
An landesfürstlichen Steuern:			
An Urbarial- und Zehentsteuer nach der Ausschreibung vom vorigen Jahre	10 fl. 50 kr.		
Fürtrag	10 fl. 50 kr.		

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag 10 fl. 50 kr.		
An Domestical-Beitrag hiervon . . . — » 46 »		
» Grundsteuer . . . . 37 » 30 »		
» Domestical-Beitrag hiervon . . . 2 » 24 »		
Die Lehen-Taxen betragen bei einer Besitz-Veränderung des Lehensherrn oder des Vasallen 80 fl. C. M., alle 10 Jahre eine Veränderung, entfallen auf 1 Jahr . 8 » — »		
Auf passirte Accidentien und Regiekosten jährlich . . . . 10 » — »		
Summa der Abzugs-Posten 69 fl. 30 kr.	1,390	—

Bilance.

	fl.	kr.
Wenn von der Summe des Capitalwerthes der Empfangs-Rubriken per	4,377	—
Die Capitals-Summe der Abzugs-Posten abgezogen wird mit	1,390	—
So erübrigt ein reiner Capitalswerth des Stift-Vormbacher Lehens Finsterwald von	2,987	—

Sage: Zwei Tausend, Neunhundert, Achtzig Sieben Gulden in Conv. Münze.

III. Schätzung der Rustical-Realitäten.

a) An Häusern.

Ein Wohngebäude im Orte Wolkenfels, welches an die herrschaftlichen Drescher vermiethet wird, unter Top. Nr. 18, Conscript. Nr. 18. mit 140 Quadr. Klafter in der 10. Häuserclasse catastrirt, zur Pfarre Wolkenfels dienstbar mit jährlich 1 fl. 30 kr. W. W. und 5procentigem Laudemium; ebenerdig, mit Schindeln gedeckt, bestehend aus 6 Zimmern, 3 Kammern, 3 Küchen, 3 Vorhäusern,

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
in gutem Baustande, geschätzt nach seinem Zinsertrage in C. M. auf . . . . 800 fl. wovon die 1procentigen Erhaltungskosten per 8 fl. abgeschlagen werden zu Capital mit . . . . . 160 fl.	640	
b) An Grundstücken.		
1. Ein Gemüsegarten hinter obigem Hause, Top. Nr. 48, per 460 Quadr. Klafter gleichfalls zur Pfarre Wolkenfels dienstbar mit 15 kr. W. W., an die dortigen Inleute verlassen gegen einen, seit 10 Jahren unveränderten jährlichen Bestand von 6 fl. C. M., in Capital .	120	
2. Ein Acker in der Gemeinde Wolkenfels, Top. Nr. 239, mit 4 Joch, 600 Quadr. Klafter zur Herrschaft Berghof dienstbar mit 12 kr. W. W., zehentbar zur Herrschaft Wolkenfels selbst; der zweiten Classe der Aecker gleichgeschätzt — über Abschlag des, schon bei den Urbarial-Nutzungen zu Wolkenfels geschätzten Zehenten — auf 119 fl. per Joch	580	37
3. Eine Wiese ebendaselbst, Top. Nr. 246. mit 3 Joch 800 Quadr. Klafter, zur Herrschaft Berghof dienstbar mit 9 kr. W. W., der zweiten Classe der Wiesen bei Wolkenfels gleichgeschätzt auf 170 fl. per Joch . .	595	
Summa des Schätzungswerthes der Rustical-Realitäten	1,935	37

Abzugs-Posten.

An landesfürstlichen Steuern:

An Grund- und Häusersteuer	16 fl. 58 kr.	
» Domestical-Beitrag hiervon . . .	1 » 15 »	
» Dienst von obigen Realitäten 2 fl. 6 kr. W. W. oder	— » 50 »	
» 5procentiges Laudemium von dem Gesammtwerthe obiger Häuser und Grund-		
Fürtrag	19 fl. 3 kr.	

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Uebertrag 19 fl. 3 kr.		
stücke per 1935 fl. 37 kr. in runder Summe . . . . . . 100 fl. — kr.		
An Gewähr- und Anschreibgeld 1 » 40 »		
Zusammen 101 fl. 40 kr.		
Dieses auf 20 Jahre einmal berechnet, gibt auf 1 Jahr . . . . 5 » 5 »		
Summa der Abzugs-Posten 24 fl. 8 kr.	482	40

Bilance.

	fl.	kr.
Wenn von dem Schätzungswerthe obiger Rustical-Realitäten per	1,935	37
Der Capitals-Betrag vorstehender Abzugs-Posten abgezogen wird mit	482	40
So bleibt ein reiner Capitals-Werth der Rustical-Realitäten von	1,452	57

Fundus instructus,

welcher als ein immobile zur Herrschaft Wolkenfels gehört, und mit derselben unentgeldlich übergeben wird.

1. An Kanzlei-, Haus- und Wirthschaftseinrichtung.

Diese ist in dem beiliegenden Inventar nach Quantität und Qualität der einzelnen Stücke beschrieben.

2. An angebauten Früchten.

Bei beiden Wirthschaftshöfen zusammen sind angebaut:

Mit Weizen . . 36 Joch.
» Roggen . . 75 »
» Gerste . . 40 »
» Hafer . . 72 »
» Klee . . 30 »
» Wicken . . 4 »
» Kartoffeln . 3 »

3. An Natural-Vorräthen.

Nach Maßgabe der Zeit, zu welcher die Uebergabe der Herrschaft erfolgen wird, kommt der Bedarf für Deputate und sonstige Hausnothdurft an Körnern, Wein und Holz bis zur nächsten Wiedereinerntung zu berechnen.

4. An Zug- und Nutzvieh.

6 Pferde, 12 Zugochsen, 2 Sprungstiere, 40 Melkkühe, 16 Stück Jungvieh, 800 Stück einschürige Schafe, und zwar: 10 alte, 2 Zeitwidder, 300 alte, 60 zweijährige, 58 einjährige Mutterschafe, 280 alte, 40 zweijährige, 50 einjährige Schöpse.

Zusammenziehung.

	Capitalswerth in C. M. fl.	kr.
Die Herrschaft Wolkenfels, geschätzt zu einem reinen Capitalswerth von	254,216	58
Das Stift-Vormbacher Lehen Finsterwald ebenso auf .	2,987	—
Die Rustical-Realitäten bei Wolkenfels auf . . .	1,452	57
Der Fundus instructus		
Summa des vereinigten Schätzungswerthes in C. M.	258,656	55

Sage: Zweimal-Hundert-Fünfzig-Acht-Tausend, Sechshundert, Fünfzig-Sechs Gulden und 55 kr. in Conventions-Münze.

So geschehen Herrschaft Wolkenfels am — 1836.

N. N. N. N.

Anhang.

Wiewohl es zu einer zwecklosen Weitläufigkeit führen würde, wenn hier auch noch die ganze formele Durchführung einer Fideicommißgut-Schätzung geliefert werden sollte, so wird es doch nothwendig, anzudeuten, welche besonderen Rücksichten bei einer solchen Schätzung aufzufassen, und wie hierbei — abweichend von der Form und Tendenz der vorausgegangenen Allodial-Schätzungen — zu verfahren ist.

Ein Fideicommiß-Körper, dessen Schätzung verfügt wird, ist zuvörderst als ein untrennbares Ganzes zu betrachten, dessen fixer Werth bereits durch ursprüngliche Vinculirung mit dem gesetzlich sanctionirten Fideicommiß-Bande bleibend festgestellt worden ist. Die Aufgabe der Schätzungs-Commission besteht folglich hierbei mehr in einer genauen Inventur, als in einer speciellen Schätzung aller Theile oder Empfangs-Rubriken. Zu diesem Behufe ist:

1. Genau zu erheben, worin eigentlich das zu untersuchende Fideicommiß bestehe, mithin auf jene Urkunde zurückzugehen, welche demselben zum Grunde liegt. Dieselbe ist umständlich zu prüfen, anzuführen und nach allen ihren Theilen zu erörtern, und dabei zu vergleichen, ob die ursprünglichen Bestandtheile des Fideicommisses bis zum Momente der Schätzung irgend eine Veränderung erlitten haben, oder nicht. Sind im Laufe der Zeit Trennungen von Realitäten oder Gefällen geschehen, von welchen eine gesetzliche Bewilligung hierzu nicht nachgewiesen werden kann, so müssen solche bei der Schätzung — oder vielmehr Inventur — als nicht geschehen betrachtet, und dem Fideicommiß solche Realitäten oder Gefälle demungeachtet zugerechnet werden, wofür dem Fideicommiß-Nachfolger der Regreß an das Allodial-Vermögen des letzten Fideicommiß-Inhabers zugewiesen wird.

2. Durch eben diese Untersuchung aller Bestandtheile des Fideicommisses wird zugleich die Ausscheidung des Allodial-Vermögens oder

Besitzthums des letzten Fideicommiß-Inhabers herbeigeführt, und in der Durchführung dieser speciellen Erörterung nachgewiesen, ob und welche Gegenstände aus ersterem weg zur Allodial-Masse zu fallen, oder welche Entschädigungen die letztere an das Fideicommißgut zu leisten habe. Nach diesen allgemeinen Grundsätzen führt sich das practische Verfahren bei Fideicommiß-Schätzungen auf folgende specielle Untersuchungen zurück:

a) Ist das begründende Institut des Fideicommisses genau und wortdeutlich aufgefaßt und in dem Elaborate angeführt worden, und zeigen sich im Laufe der Zeit solche Veränderungen in der Substanz des Fideicommiß-Körpers, welche auf gesetzlichen Concessionen beruhen, z. B. Vertauschung, Substituirung von Geld-Fideicommissen gegen irgend einen Theil des Realgutes u. dgl. so müssen solche umständlich nachgewiesen, verglichen, und der neue gesetzliche Stand des Ganzen ausgewiesen werden.

b) Zeigen sich auf dem Fideicommiß haftende Schuldposten, so werden solche gleichfalls aufgeführt, und bei jeder derselben nachgewiesen, ob und durch welche höheren Consense denselben eine gesetzliche Gültigkeit zugestanden werden könne.

c) In Beziehung auf die Ausscheidung des Allodial-Vermögens wird eine genaue Untersuchung nothwendig:

1. Ob die mit dem fideicommissarischen Körper allenfalls vereinigten Rustical-Realitäten einen Bestandtheil des Fideicommisses ausmachen?

2. Ob und welche beweglichen Gegenstände als integrirende Bestandtheile des Fideicommisses zu betrachten seyen?

3. Ob und welche Meliorationen dem Allod von dem Fideicommiß, und umgekehrt, welche Deteriorationen diesem von jenem zu ersetzen seyen?

4. Wie die Nutzungen und Lasten des Fideicommisses vom Tage der Einantwortungen an den neuen Fideicommiß-Inhaber zu theilen seyen, und was hiervon dem Fideicommiß, was dem Allod zugewiesen werden müsse?

ad 1. Rustical-Realitäten, welche bereits zur Zeit der Errichtung des Fideicommiß-Instituts mit dem Fideicommiß-Körper erweislich vereinigt waren, und auf welchen das Fideicommiß-Band grundbüchlich

einverleibt ist, sind offenbar als Bestandtheile desselben zu betrachten, mithin in der Inventur desselben aufzunehmen; später hinzu gelangte Rustical-Entitäten, über welche eine gesetzliche Vinculirung zum Fideicommiß-Vermögen nicht nachgewiesen werden kann, fallen dem Allod anheim.

Ad 2. Ist in dem Fideicommiß-Institute ein fundus instructus ausdrücklich benannt, so gehört derselbe gleichfalls in die Inventur, und wird nach demjenigen Werthe angeschlagen, zu welchem er ursprünglich der Menge und Güte seiner einzelnen Bestandtheile nach festgesetzt worden ist, woraus die Nothwendigkeit der Errichtung eines genauen Inventariums hierüber, so wie der Compensation jeder Deteriorirung daran aus dem Allodial-Vermögen an das Fideicommiß hervorgeht, wogegen der hieran vorgefundene Mehrbetrag dem Allod zu Gutem fällt.

Ad 3. Meliorationen, welche erweislich und zur nachhaltigen Verbesserung der Gefälle, z. B. durch Errichtung mangelnder, aber nothwendiger Gebäude, Versetzung größerer, unproductiv gewesener Flächenräume in einen rentirenden Culturstand mit Aufwendung bedeutender Geldsummen u. s. w. durch den letzten Fideicommiß-Inhaber eingeführt worden sind, dürfen nach ihrem wahren Werthe dem Allodium zu Gutem geschrieben werden. Dagegen hat letzteres an das Fideicommiß alle Deteriorationen zu vergüten, welche in dem verwahrlosten Zustande der Gebäude, durch Entziehung einzelner Bestandtheile des Fideicommisses oder seiner Gerechtsame, insbesondere aber auch durch Ueberhauung der Waldungen, durch ausständige Resten an den Interessen von landtäflich versicherten Passiv-Capitalien oder sonstige Rechnungsausstände herbeigeführt worden sind.

In Beziehung auf die Gebäude ist demnach eine genaue Besichtigung derselben durch Kunstverständige vorzunehmen, und die Kosten ihrer Herstellung in guten Stand durch dieselben speciell zu berechnen, welche Summe dem Allod zum Ersatz an das Fideicommiß aufgelegt wird, ohne jedoch den dießfälligen Geldbetrag dem Werthe des Fideicommisses hinzuzuschlagen, weil letzteres hierdurch keine wirkliche Melioration, sondern nur die Einsetzung in den ursprünglichen Stand seines Werthes empfängt. Derselbe Fall tritt auch bei überhauenen Waldungen ein, welche durch Kunstverständige taxirt, und der Betrag des an-

ticipirten, dem künftigen Fideicommiß-Besitzer entzogenen Holzwerthes gleichfalls von dem Allodial-Vermögen abgezogen wird.

Ad 4. In Beziehung auf die Zuweisung der Nutzungen und Lasten zur Zeit der Einantwortung ist zu untersuchen, ob in dem Institute hierüber besondere Verfügungen enthalten seien, oder nicht; im letzteren Falle werden die bereits eingeernteten Fechsungen, insofern sie nicht dem fundus instructus angehören, zum Allod, die auf dem Felde stehenden Früchte aber gegen Ersatz der Erzeugungskosten an das Allod, dem Nachfolger in dem Fideicommiß zu überlassen seyn, so wie auch der am Tage der Einantwortung vorhandene bare Rentcassa-Rest wieder ein Eigenthum des Allods bleibt.

Durch umsichtige Befolgung dieses Verfahrens wird es möglich werden:

a) Einen detaillirten, sachrichtigen Ausweis über den Werth und Stand des gesammten Real- oder Geldfideicommiß-Besitzthums zusammenzustellen.

b) Das Allodial-Vermögen an Realitäten, beweglichen Dingen oder Geld davon auszuscheiden und zu schätzen; und

c) die Compensationen zu bestimmen, welche das Allod zu leisten, oder von dem Fideicommiß nach Verhältniß und Beschaffenheit des angetroffenen Zustandes der Gefälle und einzelnen Bestandtheile des Fideicommiß-Körpers anzusprechen hat.

Lit. A ad §. 20 Seite 28.

Herrschaft N. Steuergemeinde N.

Tabellarische Uebersicht

des Flächeninhaltes, der Culturgattung und des Catastral-Schätzungs-werthes der Grundstücke bei dem Gute N.

Parcellen Nr.	Flächeninhalt.		Culturgattung.	Schätzungs-Classe.	Catastral-Schätzungs-Tarif von 1 Joch.		Nach dem gegenwärtigen Befund.	
							Culturgattung.	Eigenschaften des Grundes im Ganzen, oder theilweise.
	Joch.	Q. K.			fl.	kr.		

Herrschaft N.

Lit. B ad §. 20

Ta

über die bei der Grundherrschaft N. aus der Periode von 18 bis

Postenzahl.	Vor- und Zunamen		Des Grundstückes				Des Verkaufes	
	des Verkäufers.	des Käufers.	Grundbuchs-Folium.	grundbüchliches Flächenmaß.	Cultur-gattung.	Ried.	Zeit.	Titel (ob durch freien oder licitationsweisen Kauf, Geschenk, Tausch, Heirath, Erbschaft 2c.)

Seite 29. Steuergemeinde N.

belle

18 erhobenen freien Ueberländgründ-Verkäufe.

Verkaufspreis in C. M. nebst Taxen, Stempel 2c.		Dieses Grundstück erscheint im Cataster								Anmerkung.
		unter der Parcellen-	mit einem Flächenmaße von		in der Culturgattung.	in der Schätzungs-Classe.	mit einem Rein-Ertrage von			
fl.	kr.	Nr.	Joch.	Q. K.			fl.	kr.		

Herrschaft N. | Litt. C. ad §. 20.

Ta

über die bei dem Gute N. in der Periode von

Posten-Zahl.	Vor- und Zunamen.		Des Grundstückes			Der Verpachtung Dauer		Jährliche		
	des Verpächters.	des Pächters.	Flächenmaß nach dem Pachcontracte.	Ried.	Cultur-gattung.	von	bis	In Naturalien oder andern Nebenbedingnissen.	deren Betrag im Gelde.	
									fl.	kr.

Seite 30. Steuergemeinde N.

b e l l e

18 bis 18 geschlossenen Grundverpachtungen.

Pachtschilling				Dieses Grundstück erscheint im Cataster							Anmerkung.
Im baren Gelde.		Ganzer Pachtschilling in C. M.		unter der Parcellen	mit einem Flächenmaße von		in der Culturgattung.	in der Schätzungs-Classe.	mit einem Rein-Ertrage von		
fl.	kr.	fl.	kr.	Nr.	Joch.	Q. K.			fl.	kr.	

Herrschaft N. Lit. D. ad §. 20

T[illegible]

über den Samenaufwand und die Natural-Fechsungen

Namen der herrschaftlichen Grundstücke oder der Ried.	Dieses Grundstück erscheint im Cataster				Jahrgang.	Acker									
	unter den Parcellen	mit einem Flächenmaße von		in der Schätzungsclasse		Aussaat an:						Ernte im			
						Weizen.	Roggen.	Gerste.	Hafer.	Nebenfrüchten		Weizen.	Roggen.	Gerste.	Hafer.
										deren Benennung.	Maß od. Gewicht.				
	Nr.	Joch.	Q.K.			Metzen.						Mandel zu Garben.			

20. Seite 32. Steuergemeinde N.

belle

aus der Periode von 18 bis 18 bei dem Gute N.

Land.		Wiesen.				Weingärten.		Mittlerer Ertragsdurchschnitt aus nebenstehenden Jahrgängen		Anmerkung.
Geströhe an Nebenfrüchten		Natural-Ertrag		Mithin entfallen		Naturalertrag.				
deren Benennung.	Maß od. Gewicht.	an Heu.	an Grummet.	an Heu.	an Grummet.	an Maisch.	Hievon entfallen an Wein.	Fruchtgattung.	Betrag nach Maß oder Gewicht.	
		Fuhren zu Centner.		Centner.		Eimer.				Hierher gehört: ob dieses Grundstück in jedem hier vorkommenden Jahrgange ganz mit einerlei, oder zugleich mit mehreren Früchten bestellt gewesen, oder ob ein Theil davon brach gelegen, in welchen Fällen ein zu bestimmender Areal-Abschlag anzugeben ist; ferner ob keine besondern Elementareinwirkungen u. dgl. Statt gehabt haben.

Herrschaft N. Litt. E. ad

über die Schüttung an Körner- und Nebenfrücht

Jahrgang.	Ganze Ernte im Geströhe an						Ausgedroschene Körner sammt Drescherthein bei dem						Mithin ze von 1 M		
	Weizen.	Roggen.	Gerste.	Hafer.	Nebenfrüchten		Weizen.	Roggen.	Gerste.	Hafer.	Nebenfrüchten		Weizen.	Roggen.	Gerste.
					deren Benennung.	Maß od. Gewicht.					deren Benennung.	Maß od. Gewicht.			
	Mandel zu Garben.						Metzen.						Metzen.		

20. Seite 82. Steuergemeinde N.

belle

in der Periode von 18 bis 18 bei dem Gute N.

sich die Schüttung bei dem		Im Hauptdurchschnitte aus allen Jahrgängen entfällt die Schüttung von 1 Mandel beim						Anmerkung.
Nebenfrüchten		Weizen.	Roggen.	Gerste.	Hafer.	Nebenfrüchten		
deren Benennung.	Maß od. Gewicht.					deren Benennung.	Maß od. Gewicht.	
		Metzen.						Hierher gehört: ob in diesem Durchschnitte aus den Original-Rechnungen die Hinterkörner mitbegriffen sind, und in welchem Verhältnisse der Menge selbe zu dem der reinen Körner zu stehen pflegen.

Lit. F. ad §. 34. Seite 93.

Herrschaft N. Steuergemeinde N.

Tabelle

über den Cultur- und Ernte-Aufwand bei dem Ackerlande des Gutes (Hofes) N.

I. Classe.	Zweispännige Züge mit Pferden à 1 fl. 36 kr.	Schwere Handtage	Leichte Handtage	Geldbetrag.	
	Tage.	à 16 kr.	à 12 kr.	fl.	kr.
Die Aecker liegen eben, in mäßiger Entfernung von dem Hofe, auf stark bindendem Thonboden, die mittlere Tiefe des Pflügens beträgt 4 bis 6 Zoll. Die Rotation wurde neunjährig angenommen, in welcher Zeit zweimal dergestalt gedüngt wird, daß ungefähr 30 Fuhren Dünger im Ganzen zusammen auf 1 Joch gebracht werden.					
Düngung.					
30 Fuhren Dünger auszuführen à 8 Fuhren täglich	4	—	—	—	—
Diese auszuladen und anzustreuen	—	—	8	—	—
1. Jahr. Weizen. Samen.					
3 Metzen per Joch à 2 fl. 24 kr. .	—	—	—	7	12
Säen sammt Samennachtragen .	—	1/8	1/8	—	—
Bodencultur.					
Viermal pflügen; 2mal à 1 Tag, 2mal à 3/4 Tag	3 2/4	—	—	—	—
1mal zweispännig, 1mal einspännig Eggen	3/8	—	—	—	—
Ernte.					
Schneiden mit der Sichel, 24 Mandel, à 4 Mandel per Tag . . .	—	6	—	—	—
Fürtrag . . .	7 7/8	6 1/8	8 1/8	7	12

	Zweispännige Züge mit Pferden à 1 fl. 36 kr.	Handtage: Schwere	Handtage: Leichte	Geldbetrag.	
	Tage.	à 16 kr.	a 12 kr.	fl.	kr.
Uebertrag . . .	7⅞	6⅛	8⅛	7	12
Einführen 3 Fuhren, oder . .	½	—	—	—	—
Auf- und Abladen	—	2	—	—	—
Drescherlohn.					
1/10 Metzen, mithin von 16 Metzen 16/10 Metzen à 2 fl. 24 kr. . .	—	—	—	3	50²/4
2. Jahr. Gerste mit Klee. Samen.					
3 Metzen Gerste à 1 fl. 12 kr. .	—	—	—	3	36
¼ Metzen Klee à 16 fl.	—	—	—	4	—
Säen sammt Samennachtragen .	—	¼	⅛	—	—
Bodencultur.					
2mal Pflügen	1¾	—	—	—	—
1mal Eggen, 1mal Walzen . .	¼	—	—	—	—
Ernte.					
Mähen mit der Sense und Auffangen	—	1	2	—	—
Einführen 2 Fuhren	⅓	—	—	—	—
Auf- und Abladen	—	2	—	—	—
Drescherlohn					
von 18 Metz. 18/10 Metz. à 1 fl. 12 kr.	—	—	—	2	9²/4
3. Jahr. Klee-Cultur.					
4 Centner Gyps sammt Fuhrlohn à 30 kr.	—	—	—	2	—
Ausstreuen	—	—	⅛	—	—
Steine-Abrechen 2c.	—	—	2	—	—
Ernte.					
2mal Mähen	—	3	—	—	—
Fürtrag . .	10 17/24	14⅜	12⅜	22	48

	Zweispännige Züge mit Pferden à 1 fl. 36 kr.	Schwere	Leichte	Geldbetrag	
		Handtage			
	Tage.	à 16 kr.	à 12 kr.	fl.	kr.
Uebertrag . .	10 11/[illegible]	$14\frac{3}{8}$	$12\frac{3}{8}$	22	48
Wenden und Auffangen oder Häufeln	—	—	8	—	—
Einführen 4 Fuhren	2/3	—	—	—	—
Auf- und Abladen	—	—	3	—	—
4. Jahr. Weizen. Samen					
und Säen wie oben im 1. Jahr .	—	1/8	1/8	7	12
Cultur.					
Umbrechen des Klees	2	—	—	—	—
Eggen, zweispännig	1/2	—	—	—	—
Eineggen des Samens, einspännig	1/8	—	—	—	—
Ernte und Drescherlohn					
wie oben im 1. Jahr	1/2	8	—	3	$50\frac{2}{4}$
5. Jahr. Hafer. Samen.					
$3\frac{4}{8}$ Metzen à 1 fl.	—	—	—	3	30
Säen und Samennachtragen .	—	1/8	1/8	—	—
Cultur.					
2mal Pflügen	$1\frac{3}{4}$	—	—	—	—
1mal einspännig Eggen, 1mal Walzen	1/4	—	—	—	—
Ernte					
wie bei der Gerste im 2. Jahr .	1/8	3	2	—	—
Drescherlohn					
von 24 Metzen $2\frac{4}{10}$ Metzen à 1 fl.	—	—	—	2	24
6. Jahr. Brache.					
7. Jahr. Roggen. Samen.					
3 Metzen à 1 fl. 36 kr.	—	—	—	4	48
Säen und Samennachtragen .	—	1/8	1/8	—	—
Cultur.					
Wie beim Weizen im 1. Jahr .	$3\frac{7}{8}$	—	—	—	—
Fürtrag . .	$20\frac{7}{12}$	$25\frac{6}{8}$	$25\frac{6}{8}$	44	$32\frac{2}{4}$

	Zweispännige Züge mit Pferden à 1 fl. 36 kr.	Schwere (Handtage)	Leichte (Handtage)	Geldbetrag	
	Tage.	à 16 kr.	à 12 kr.	fl.	kr.
Uebertrag . .	20 7/12	25 6/8	25 6/8	44	32 2/4
Ernte.					
Ebenso	1/2	8	—	—	—
Drescherlohn					
von 18 Metz. 1 8/10 Metz. à 1 fl. 36 kr.	—	—	—	2	53
8. Jahr. Hafer.					
Samen und Säen wie im 5. Jahr	—	1/8	1/8	3	30
Cultur.					
Ebenso	2	—	—	—	—
Ernte.					
Gleichfalls wie im 5. Jahr . .	1/3	3	2	—	—
Drescherlohn.					
Ebenso	—	—	—	2	24
9. Jahr. Brache.					
Zusammen in 9 Jahren . .	23 13/24	37 7/8	27 7/8		
	fl. 37 kr. 40	fl. 10 kr. 6	fl. 5 kr. 34 2/4	53	20 2/4
Summa der Cultur- und Erntekosten in 9 Jahren	—	—	—	106	40
Hiervon entfallen auf 1 Jahr .	—	—	—	11	51

Herrschaft N. Lit. G. ad §. 35.

Tabellarische Zu-
der Schätzungs-Resultate mit dem Erhebungsdurchschnitte aus

Culturgattung.	Classe.	Nach dem Cataster zu Capital berechneter Rein-Ertrag.		Im Durchschnitte von 1 Joch			
				nach den Grundverkäufen.		nach den Grundverpachtungen.	
		fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.

sammenstellung.

dem Cataster, den Grundverkäufen und Grundverpachtungen.

Nach den Resultaten der gegenwärtigen Schätzung.		Anmerkung.
fl.	kr.	

Lit. H ad §. 42. Seite 101.

Herrschaft N. Steuergemeinde N.

Tabelle

über den Cultur- und Ernteaufwand bei den Wiesen des Gutes N.

1. Seite. I. Classe. Zweimähdige Wiesen mit süßem Heu und Grummet, in ebener, nicht zu entfernter Lage, ohne Düngung, jedoch mit theilweiser Bewässerung.	Zweispännige Züge mit Pferden à 1 fl. 36 kr.	Schwere	Leichte	Geldbetrag	
		Handtage.			
	Tage.	à 16 kr.	à 12 kr.	fl.	kr.
Cultur.					
Ebnen der Maulwurfshügel und Abräumen im Frühjahre .	—	—	2		
Ausziehen und Räumen der Wassergräben	—	2	—		
Ernte.					
Mähen zu Heu	—	1½	—		
Anstreuen und Auffangen .	—	—	4		
Einführen 3 Fuhren . . .	½	—	—		
Auf- und Abladen	—	—	2		
Mähen zu Grummet . . .	—	1½	—		
Anstreuen und Auffangen . .	—	—	3		
Einführen 2 Fuhren . . .	⅓	—	—		
Auf- und Abladen	—	—	1½		
Zusammen .	5/6	5	12½		
	1 fl. 20 kr.	1 fl. 20 kr.	2 fl. 30 kr.		
Summa des einjährigen Aufwandes im Gelde	—	—	—	5	10

2. Seite 102.	Zwei- spännige Züge mit Pferden à 1 fl. 31 kr.	Schwere	Leichte	Geldbetrag.	
		Handtage.			
	Tage.	à 16 kr.	à 12 kr.	fl.	kr.
III. Classe. Einmähdige, hochgelegene, doch nicht zu sehr entfernte Bergwiesen mit halbsaurem Heu und Nachweide für das Hornvieh, ohne irgend eine Düngung oder sonstige besondere Pflege.					
Cultur.					
Steine, Moos u. dgl. abrechen im Frühjahre . . .	—	—	3		
Ernte.					
Mähen zu Heu	—	1½	—		
Anstreuen und Auffangen . .	—	—	3		
Einführen 2 Fuhren . . .	½	—	—		
Auf- und Abladen	—	—	1½		
Zusammen .	½	1½	7½		
	48 kr.	24 kr.	1 fl. 30 kr.		
Summa des einjährigen Aufwandes im Felde	—	—	—	2	42

Herrschaft N. Lit. I. ad §. 56.

T·a

über den Entfall an Weinzehent von nachstehenden zehentbaren Wein-

Nach den Catastral-Operaten					Namen des Grundbesitzers.	Hat nach der Zehentconsignation							
Top. Nr.	Ried.	Schätzungs Classe.	Flächenmaß.			18	18	18	18	18	18	18	18
			Joch.	Q. K.		E				i			

Seite 121. Steuergemeinde N.

belle

Gärten in der Periode von 18 bis 18 bei dem Gute N.

gegeben an Maisch in den Jahren							Mithin im Ganzen durch 15 Jahre.	Hiervon entfallen im Durchschnitte		Verglichen mit dem Weingarten des Landgutes		Anmerkung.
18	18	18	18	18	18	18		auf 1 Jahr	und per Joch.	unter Top. Nr.	in der Schätzungs-Classe.	
m		e			r.		E i m e r.					

Lit. K ad §. 59. Seite 127.

Herrschaft N. Steuergemeinde N.

Tabelle

über den Cultur- und Ernteaufwand bei dem Weinlande des Gutes N.

I. Classe.	Zweispännige Züge mit Pferden à 2 fl.	Schwere	Leichte	Geldbetrag.	
		Handtage			
	Tage.	à 24 kr.	à 16 kr.	fl.	kr.
Weingärten in südöstlich ziemlich steil abdachender Lage auf einem bindenden, mit grobem Schotter und theilweise Steinen vermengten, etwas kalkhältigen Lehmboden, deren Erhaltung im Stande durch das Gruben geschieht. Die mittlere Bestockung ist: 18000 Weinstöcke per Joch, ihre Dauer 60 bis 80 Jahre. Die vorherrschende Rebensorte ist die sogenannte Silberweiße, vitis alba.					
Winterarbeit.					
Das Gruben und Stockvorrichten, 200 Gruben im Durchschnitte jährlich; dazu 10 Fuhren Dünger aus eigener Wirthschaft; diesen					
Dünger auszuführen . . .	2	—	—		
Dünger aufladen	—	—	2½		
Denselben in den Weingarten eintragen	—	—	10		
Gruben machen	—	10	—		
Fürtrag .	2	10	12½	—	—

	Zweispännige Züge mit Pferden à 2 fl.	Schwere	Leichte	Geldbetrag.	
		Handtage			
	Tage.	à 24 kr.	a 16 kr.	fl.	kr.
Uebertrag .	2	10	12½		
Stockeinlegen und Zuscharren	—	5	—		
Erdeauftragen und Fanggrubenräumen	—	8	—		
Sommer- oder grüne Arbeit.					
Schneiden der Reben . . .	—	12	—		
Erstes Hauen oder Fastenhauen	—	20	—		
Eintragen, Spitzen und Einschlagen der Weinpfähle .	—	—	10		
Zweites Hauen oder Jäthauen	—	12	—		
Jäten und Binden . .	—	—	20		
Drittes Hauen oder Bandhauen	—	12	—		
Nachbandeln und Abgipfeln .	—	—	10		
Viertes Hauen oder weiches Weinhauen	—	10	—		
Weinlese.					
Lesen, sammt Austragen und Maischen	—	—	10		
Lesegeschirr- und Maischführen	1	—	—		
Pressen und in die Fäßer füllen	—	3	—		
Pfähle ziehen und Aufkasteln.	—	—	8		
Für jährlich nachzuschaffende 600 Stück lerchbaumene Weinpfähle à 12 fl. per Tausend	—	—	—	7	12
Fürtrag .	3	92	70½	7	12

	Zweispännige Züge mit Pferden à 2 fl.	Schwere Handtage	Leichte Handtage	Geldbetrag	
	Tage.	à 24 kr.	à 16 kr.	fl.	kr.
Uebertrag . .	3	92	70½	7	12
Für 20 Bünde erkauftes Bandstroh, zu 12 Pfund per Bund à 4 kr.	—	—	—	1	20
Für Abnützung des Lesegeschirres und der Presse überhaupt im Durchschnitt per Joch und Jahr	—	—	—	1	24
Weingartenhüterlohn . . .	—	—	—	—	48
Zusammen .	3	92	70½		
	6 fl. —	36 fl. 48 kr.	18 fl. 48 kr.	61	36
Summa des einjährigen Aufwandes im Gelde	—	—	—	72	20

Lit. L 1. ad §. 94. Seite 173.

Herrschaft N. Steuergemeinde N.

Classifications-Tabelle

regelmäßig eingetheilten Hoch- (Nieder-) Waldungen mit einem jährigen Umtriebe bei dem Gute N.

Flächenmaß.		Namen des Districtes oder Waldes.	Alters-	Bodenclassen					
				I.		II.		III.	
Joch.	Q. K.		Classe.	Joch.	Q. K.	Joch	Q. K.	Joch.	Q. K.

Lit. L 2. ad §. 94. Seite 173.

Herrschaft N. Steuergemeinde N.

Classifications-Tabelle

der unregelmäßig bewirthschafteten Hoch- (Nieder-) Waldungen mit einem jährigen Umtriebe bei dem Gute N.

Parcellen Nr.	Flächenmaß.		Namen des Districtes oder Waldes.	Alter.	Bodenclassen					
					I.		II.		III.	
	Joch.	Q. K.		Jahre.	Joch.	Q. K.	Joch.	Q. K.	Joch.	Q. K.

Lit. M ad §. 96, Seite 176.

Tabellarische=Uebersicht

zehnjährigen Zinsenberechnung durch 120 Jahre von den Capi=
sbeträgen zu 10 kr. bis 1000 fl. zum Behufe der Waldwerth=
berechnung.

Bei einer Umtriebsperiode von Jahren:	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120
Jahre.	Jahre.	Jahre.										
20	10	1	Jahre.									
30	20	10	1	Jahre.								
40	30	20	10	1	Jahre.							
50	40	30	20	10	1	Jahre.						
60	50	40	30	20	10	1	Jahre.					
70	60	50	40	30	20	10	1	Jahre.				
80	70	60	50	40	30	20	10	1	Jahre.			
90	80	70	60	50	40	30	20	10	1	Jahre.		
100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	1	Jahre.	
110	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	1	Jahre.
120	110	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	1

fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.	fl.	kr.
—	10	—	6 3/4	—	4 2/4	—	3	—	2	—	1 2/4	—	1	—	3/4	—	2/4	—	2/4	—	1/4	—	—	—	—
—	20	—	13 2/4	—	9	—	6	—	4	—	2 3/4	—	2	—	1 2/4	—	1	—	3/4	—	2/4	—	1/4	—	—
—	30	—	20	—	13 2/4	—	9	—	6	—	4	—	2 3/4	—	2	—	1 2/4	—	1	—	3/4	—	2/4	—	1/4
—	40	—	27	—	18	—	12	—	8	—	5 2/4	—	3 3/4	—	2 2/4	—	1 3/4	—	1 1/4	—	1	—	3/4	—	2/4
—	50	—	33 2/4	—	22 2/4	—	15	—	10	—	6 3/4	—	4 2/4	—	3	—	2	—	1 2/4	—	1 1/4	—	1	—	3/4
1	—	—	40	—	27	—	18	—	12	—	8	—	5 2/4	—	3 3/4	—	2 2/4	—	2	—	1 2/4	—	1 1/4	—	1
2	—	1	20	—	54	—	36	—	24	—	16	—	11	—	7 2/4	—	5	—	3 2/4	—	2	—	1 2/4	—	1
3	—	2	—	1	20	—	54	—	36	—	24	—	16	—	11	—	7 2/4	—	5	—	3 2/4	—	2	—	1 2/4
4	—	2	40	1	47	1	12	—	48	—	32	—	21	—	14	—	9 2/4	—	6 2/4	—	4 1/4	—	2 3/4	—	2
5	—	3	20	2	14	1	29	1	—	—	40	—	27	—	18	—	12	—	8	—	5 2/4	—	3 2/4	—	2 1/4
6	—	4	—	2	40	1	47	1	12	—	48	—	32	—	21	—	14	—	9 2/4	—	6 2/4	—	4 1/4	—	3

5	—	4	40	3	7	2	5	1	24	—	56	—	37	—	25	—	16 2/4	—	11	—	7 2/4	—	5	—	3 2/4
8	—	5	20	3	34	2	23	1	36	1	4	—	43	—	29	—	19	—	13	—	8 2/4	—	5 3/4	—	4
9	—	6	—	4	—	2	40	1	47	1	12	—	48	—	32	—	21	—	14	—	9 2/4	—	6 2/4	—	4 2/4
10	—	6	40	4	27	2	58	1	59	1	20	—	54	—	36	—	24	—	16	—	11	—	7 2/4	—	5
20	—	13	20	8	53	5	55	3	57	2	38	1	45	1	10	—	47	—	32	—	21	—	14	—	9 2/4
30	—	20	—	13	20	8	53	5	55	3	57	2	38	1	45	1	10	—	47	—	32	—	21	—	14
40	—	26	40	17	47	11	51	7	54	5	16	3	31	2	21	1	34	1	3	—	42	—	28	—	19
50	—	33	20	22	14	14	49	9	53	6	35	4	23	2	55	1	57	1	18	—	52	—	35	—	24
60	—	40	—	26	40	17	47	11	51	7	54	5	16	3	31	2	21	1	34	1	3	—	42	—	28
70	—	46	40	31	7	20	45	13	50	9	13	6	9	4	6	2	44	1	49	1	13	—	49	—	33
80	—	53	20	35	33	23	42	15	48	10	32	7	1	4	41	3	7	2	5	1	24	—	56	—	37
90	—	60	—	40	—	26	40	17	47	11	51	7	54	5	16	3	31	2	21	1	34	1	3	—	42
100	—	66	40	44	27	29	38	19	46	13	11	8	47	5	51	3	54	2	36	1	44	1	9	—	46
200	—	133	20	88	53	59	16	39	31	26	21	17	34	11	43	7	49	5	13	3	29	2	19	1	33
300	—	200	—	133	20	88	53	59	16	39	31	26	21	17	34	11	43	7	49	5	13	3	29	2	19
400	—	266	40	177	47	118	31	79	2	52	42	35	8	23	25	15	37	10	25	6	57	4	38	3	5
500	—	333	20	222	14	148	9	98	47	65	52	43	55	29	17	19	31	13	1	8	41	5	48	3	52
600	—	400	—	266	40	177	47	118	31	79	2	52	42	35	8	23	25	15	37	10	25	6	57	4	38
700	—	466	40	311	7	207	25	138	18	92	12	61	29	41	—	27	20	18	13	12	9	8	6	5	24
800	—	533	20	355	34	237	3	158	2	105	22	70	15	46	50	31	13	20	50	13	53	9	15	6	10
900	—	600	—	400	—	266	40	177	47	118	31	79	2	52	42	35	8	23	25	15	37	10	25	6	57
1000	—	666	40	444	28	296	19	197	34	131	44	87	50	58	34	39	3	26	2	17	22	11	36	7	44

Verbesserungen:

Seite	13	Zeile	15	von oben,	statt	einsicht,		lies: einsieht.
„	16	„	5	„ unten	„	Fragen,		„ Frage.
„	29	„	21	„ oben	„	Käufern		„ Käufen.
„	—	„	23	„ „	„	Käufer		„ Käufe.
„	55	„	2	„ unten	„	immer		„ inner.
„	59	„	6	„ oben	„	Ratur		„ Natur.
„	68	„	5	„ „	„	täuschnde		„ täuschende.
„	70	„	10	„ unten	„	gänglich		„ gänzlich.
„	72	„	21	„ oben	„	Stande		„ Sande.
„	84	„	2	„ unten	„	unverhältnißmäßigen		„ verhältnißmäßigen.
„	86	„	5	„ „	„	1/2 kr.		„ 1/4 kr.
„	98	„	18	„ oben	„	Hauptpreise		„ Heupreise
„	104	„	16	„ „	„	krineswegs		„ keineswegs.
„	123	„	3	„ unten fehlt nach Ausnahme das Wort: des.				
„	—	„	1	„ „	statt	ich		lies: lich.
„	146	„	5	„ „	„	36		„ 38.
„	157	„	16	„ oben	„	36		„ 38.
„	158	„	2	„ unten	„	Bewirthschaftzart		„ Bewirthschaftungs-art.
„	168	„	2	„ oben	„	letztern		„ letztere.
„	171	„	8	„ unten	„	haubauren		„ haubaren.
„	182	„	17	„ „	„	Lohn		„ Lohe.
„	217	„	9	„ „	„	stehn		„ stehe.
„	238	„	10	„ oben	„	4 fl.		„ 2 fl.
„	245	„	12	„ unten	„	um		„ zum
„	260	„	1	„ oben	„	5 kr.		„ 58 kr.
„	269	„	14	„ „	„	Nachdem		„ Nach den.
„	—	„	1	„ unten	„	1314 fl. 30 kr.		„ 1317 fl. 30 kr.
„	270	„	1	„ oben	„	1314 fl. 30 kr.		„ 1317 fl. 30 kr.
„	277	„	1	„ „	„	112 fl.		„ 102 fl.
„	290	„	1	„ „	„	3936 fl.		„ 3963 fl.
„	—	„	7	„ „	„	demseulben		„ demselben.

Kreil, C., Allievo an der k. Sternwarte zu Mailand, Sammlung der nothwendigsten math. Formeln aus der Algebra, Trigonometrie, Geometrie, Astronomie u. Mechanik. Mit einer Vorrede von J. J. Littrow. gr. 8. 1831. 1 Thlr. 12 gr. — 2 fl.

detto Nachtrag. 1 Thlr. 12 gr. — 2 fl.

Lewenau, J. A. v., wichtiger Beitrag zu einer allgemeinen Oekonomie des Holzes, dann derselben weiteren Beziehungen und Nutzen. Eine vaterländische Fürsorge zu ihrer Zeit. Nebst einem Anhang, die Schafzucht betreffend. 8. 1823. 7 gr. — 15 kr.

Linden, J., das Abfahrtgeld, mit Rücksicht auf die bestehenden Freizügigkeits-Beiträge. gr. 8. 1827. 18 gr. — 1 fl.

— — die Erbsteuer. gr. 8. 1829. 1 Thlr. 8 gr. — 1 fl. 48 kr.

Maier, C. E., über Englands Wollhandel. Erörterung der Frage: Ist es räthlich, daß der Zoll auf die Einfuhr der Schafwolle in England erhöhet werde, und welche Folgen entspringen hieraus für den Wollproducenten, Wollhändler und Fabrikanten, nicht nur in Großbritannien, sondern auch in den übrigen Staaten von Europa? Nebst Andeutungen über die Zunahme der Schafwollerzeugung in Australien. Nach dem Englischen im Auszuge. gr. 8. 1829. 8 gr. — 24 kr.

— — über ein neues und vortheilhaftes Verfahren, die Sahne (Obers) von der Milch abzusondern. Mit einer Kupfertafel. gr. 8. 1823. geh. 4 gr. 12 kr.

— — C. E., über einen alten Pflug, der wirklich keinen Führer braucht, und leistet, was Grangé nur versprochen hat. gr. 8. 1837. geh. 3 gr. 12 kr.

Ottenthal, Phil. O. v., der Commerzial-Stämpel in Oesterreich. gr. 8. 1822. 10 gr. — 30 kr

Plöß, A., wälsche Practik. Für den Selbstunterricht eingerichtet gr. 8. 1828. 9 gr. — 36 kr

Pruteani, Joh. Freih. von, Entwurf eines Amts- und Wirthschafts Regulativs, nebst Forstordnung. Zum Gebrauch für Güter-Administrationen, Wirthschaftsämter, Wirthschafts- und Forstbeamte gr. 8. 1819. 1 Thlr. — 1 fl. 15 k

Rittler, Dr. Franz, Anleitung zur Abfassung aller Arten öffentliche dem Zeitgeiste angemessener Anzeigen aus dem bürgerl. Geschäftsleben. 8. 1817. 10 gr. — 15 k

